



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO  
PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO**

**ANÁLISIS DEL FENÓMENO DE LA VIVIENDA ABANDONADA EN EL  
MUNICIPIO DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA**

**TESIS  
QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE  
DOCTOR EN URBANISMO**

**PRESENTA  
CECILIO PINTADO MORALES**

**TUTOR DR. ORLANDO ELEAZAR MORENO PÉREZ.  
Facultad de Arquitectura. UNAM.  
COTUTORA DRA. ESTHER MAYA PÉREZ.  
Facultad de Arquitectura. UNAM.  
COTUTOR DR. FERNANDO PALMA GALVÁN.  
Facultad de Arquitectura. UNAM.**

**CIUDAD UNIVERSITARIA, CIUDAD DE MÉXICO, SEPTIEMBRE DE 2019.**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

## **Dedicatoria**

Es fácil saber a quien dedicar una obra que ha sido desafiante, interesante, divertida y a veces, solo a veces, desconcertante, desanimante, e interminable, pero cuando la concluyes es gratificante y te hace sentir importante. Lo difícil, para mí, es como empezarlo.

¿A alguien muy querido?, tengo muchos seres a quien quiero y que me quieren.

Pero hay uno, una para ser preciso, que merece ser la primera en mi dedicatoria, ¿por qué?, porque se entregó a mí sin condiciones, amándome desde mi primer día de vida, hasta el último de la suya. Porque con su amor perfiló mi existencia e hizo de mí lo que he llegado a ser. Mi Madre.

A ti Madre, hago dedicatoria en primer lugar de este trabajo, el que me hubiera gustado poder entregártelo en tu mano como se que era tu deseo. El Señor dispuso que en este momento estés en otro lugar y me siento feliz de que así sea. Pero sábelo, este esfuerzo está dedicado a ti. Se que Tú, junto con mi Padre, estarán orgullosos de esta labor.

Dedico este trabajo a mis hijos Marlenne, Cecilio y especialmente a Edgar. Porque ustedes han sido mi inspiración y mi motor para cumplir metas, sin importar tiempo ni edad, para demostrarme a mi mismo que los planes se pueden lograr cuando se tiene el deseo de ello.

A Ximenita y Juliencito, mis dos hermosos y amados nietos. Si en algún momento de su vida se sienten desanimados, recuerden que el abuelo quiso, y pudo.

A mis hermanas Ana Lilia y Claudia Guadalupe y a mi hermano Fidel Alejandro, porque su cariño y su apoyo moral y material, me sostuvieron he impulsaron a lo largo de este esfuerzo.

Finalmente hago dedicatoria especial a ti, María del Rocío, porque has sido emblema y aliento a mi esfuerzo. Porque con tu compañía y apoyo pusiste hermosura y felicidad, donde de otra manera hubiera habido, tal vez, desánimo y tristeza.

Tu amor y comprensión me dieron el ánimo necesario para hacer mi trabajo con alegría y entusiasmo y hoy lo traigo a ti satisfecho por no haberte fallado y por no haberme fallado.

## **Agradecimientos**

La tarea no fue fácil y el camino ha sido largo.

Días de trabajo interminables que se sucedían unos a otros como eslabones de una cadena que me ataba al escritorio. Momentos que he de recordar y que ahora en retrospectiva se ven lejanos por el paso del tiempo, algunos dolorosos, como el entumecimiento de los hombros y las piernas por las largas horas pasadas en una sola postura, otros tristes por no poder acompañar a mi familia en las celebraciones, o en los duelos.

Por fortuna no estuve solo, no. Siempre hubo a mi lado alguien que me apoyaba de una manera u otra. Personas que con su experiencia y su conocimiento me dieron estímulo para no flaquear, otros que compartían mi suerte de cursar un doctorado, unos más que en el diario vivir y con su ánimo me alentaban a continuar.

Por ello quiero agradecer a todos, ahora que estoy por terminar, por su respaldo solidario, sin el cual, esta empresa tal vez, no se hubiera completado.

A mi Comité Tutor, Doctor Orlando Moreno Pérez, Doctora Esther Maya Pérez y Doctor Fernando Palma Galván. A mis lectores, Doctora Elvira Maycotte Pansza y Doctor Hermilo Salas Espíndola. Gracias porque hicieron aportes importantes a mi investigación, con sus consejos me guiaron en la dirección correcta y corrigieron mis yerros, con su experiencia y conocimiento me hicieron reflexionar en momentos en que mi entusiasmo exacerbado por las lecturas, me hacían perder la cordura editorial, y gracias principalmente, porque me brindaron su amistad.

A mis compañeros de generación, Alonso Hernández Guitrón, Armando Alonso Navarrete, Celia Elizabeth Caracheo Miguel, Dionysi Tzanetatos, Emma Cecilia Barraza Gómez, Isabel Osorio Salgado, Israel de la Cruz González, Israel Gutiérrez Alonso, José Luis Jiménez Tiburcio, Karla Teresa Rojas Moreno, Lizamell Judith Díaz Ayala, Raúl Ávila Victoria y Rebeca Hernández Fuentes, a quienes llamé cariñosamente mis hermanas y hermanos menores -porque en realidad así los he de considerar eternamente-, mi agradecimiento por haber compartido su tiempo, su entusiasmo, su sapiencia, su amistad y sus sueños e ilusiones, muchas gracias por todo.

Al equipo administrativo de la Coordinación del Posgrado en Urbanismo, encabezado por la Doctora Claudia Reyes Ayala y su antecesor, Doctor Héctor Quiroz Rothe, Licenciada Dafne Camacho Mostache, Arquitecta Delta Lara Lailson, Luis Manuel Romero Martínez y

Luis Eslava Rosas, porque en su acompañamiento en mi estancia en el Posgrado dieron algo más que lo que sus labores les exigían, me dieron su cuidado y su amistad. Gracias a todos.

Al Director del Instituto Tecnológico de Tijuana, Maestro José Guerrero Guerrero. A los alumnos que me apoyaron en el trabajo de levantamiento de encuestas en mis casos de estudio, Ángel Kevin Infante Reyes, Bryan Cortez López, Irving Rafael de León Ávila, Jesús Alonso Gaxiola Ojeda, José Luis de Jesús Martínez, Martha María Zazueta Jiménez, Ulises Antonio Romo Brand, Víctor Manuel Valenzuela Medina y muy especialmente a Estefanía Quiroz Herrera y María Fernanda Solís Hernández, porque sin su apoyo en verdad, este trabajo no se hubiera concluido en tiempo y forma. Mi agradecimiento eterno.

A mis amigas y compañeras, Doctora Perla Yannelli Fernández Silva, Doctora Guadalupe García Balderas, Maestra Hellen Georgina Castañeda Villegas, Doctora Selene Galeana Cruz, porque su compañía y su amistad fueron columnas sólidas en la construcción de esta obra, lo cual agradezco, valoro y celebro.

Agradezco también al sinnúmero de personas que con su desinterés y participación anónima, contestando las encuestas o proporcionando la entrevista, hicieron posible que esta investigación fuera posible, a todas ellas, gracias.

Agradezco a la Universidad Nacional Autónoma de México, mi Alma máter, por haberme brindado la oportunidad de cumplir este proyecto que surgió en mi como un sueño y hoy, se convierte en realidad.

Asimismo agradezco al Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología por haberme brindado su apoyo con una beca en parte de mi estancia como estudiante del Posgrado, este apoyo fue fundamental para el logro de mis objetivos.

Finalmente quiero agradecer de forma muy especial a la Maestra Noemí Parra Buelna y a la Doctora Érika Chávez Nungaray.

A la Maestra Noemí Parra, porque fue quien hizo nacer en mí, el deseo de llevar a cabo esta aventura llamada Doctorado.

A la Doctora Érika Chávez, porque habiendo sido mi Tutora en el trabajo terminal de mi Maestría, me dio su apoyo y me animó para iniciar, continuar y concluir esta importante etapa de mi vida.

A las dos, mi agradecimiento y reconocimiento perpetuo.

Gracias a todos...

## Índice general.

Capítulo	Contenido	Página
	Dedicatoria	i
	Agradecimientos	ii
	Índice general	iv
	Índice de Anexos	v
	Índice de Fotografías	viii
	Índice de Gráficas	x
	Índice de Imágenes	xii
	Índice de Planos	xiv
	Índice de Tablas	xvi
	<b>Introducción.</b>	1
<b>1</b>	<b>La vivienda desde la perspectiva de la economía política.</b>	8
	La vivienda social.	12
	Enfoque de la investigación	16
	La vivienda como valor económico y patrimonial	21
	Categorías de análisis	43
<b>2</b>	<b>La vivienda de interés social en México.</b>	58
	El capital como modelo económico	60
	La vivienda de interés social	64
	El Estado benefactor, el Estado promotor y las políticas de vivienda	72
	El Estado facilitador del capital inmobiliario	79
<b>3</b>	<b>Las políticas de vivienda en Tijuana.</b>	99
	Desarrollo de la vivienda durante la etapa de bienestar. (1950-1993)	104
	Políticas neoliberales de vivienda en la ciudad (1994-2015).	132
	Los conjuntos habitacionales, ¿son una forma de hacer ciudad?	158
<b>4</b>	<b>La problemática de la vivienda abandonada.</b>	169
	Planteamiento metodológico.	179
	Diseño	182
	Recolección de datos	218
	Proceso	224
	Principales resultados del enfoque cuantitativo	226
	Principales resultados del enfoque cualitativo	251
	<b>Conclusiones.</b>	263
	<b>Bibliografía.</b>	275
	<b>Glosario.</b>	283
	<b>Anexos.</b>	285

## Indice de Anexos

No.	Descripción	Página
I.1	Tabla de operacionalización y valoración de variables. Fraccionamiento Lomas de San Pedro.....	285
I.2	Tabla de operacionalización y valoración de variables. Fraccionamiento Villa del Campo Segunda Sección.....	312
2.1	Ordenamientos constitucionales en nuestro país y artículo que contiene algún tipo de política de vivienda, así como una breve descripción de esta, período 1824-2018.....	339
2.2	Evolución histórica de la Vivienda y las Políticas de Vivienda, 1925-2006.....	342
2.3	Vivienda terminada en México, 1934-1960.....	346
2.4	Producción de vivienda social 1973-1993.....	347
2.5	Evolución de la política de vivienda del Banco Mundial.....	348
2.6	Organismos financieros de vivienda y fuente de obtención de los recursos (1925-1993).....	349
2.7	Organismos financieros de vivienda y fuente de obtención de los recursos (1994-2015).....	350
2.8	Reformas en las reglas de operación para el otorgamiento de créditos a los trabajadores del INFONAVIT 1993-2013.....	351
2.9	Financiamiento de acciones de vivienda por el INFONAVIT 1994-2015.....	352
2.10	Financiamiento de acciones de vivienda por el FOVISSSTE 1994-2015.....	353
2.11	Financiamiento de acciones de vivienda por Otros organismos 1994-2015.....	354
2.12	Financiamiento. Monto ejercido en vivienda por el INFONAVIT 1994-2015 (en millones de pesos).....	371
2.13	Financiamiento. Monto ejercido en vivienda por el FOVISSSTE 1994-2015 (en millones de pesos).....	372
2.14	Financiamiento. Monto ejercido en vivienda por Otros organismos 1994-2015 (en millones de pesos).....	373
3.1	Colonias y Fraccionamientos en la ciudad de Tijuana, Baja California al final de la década de 1940.....	391
3.2	Colonias y Fraccionamientos en la ciudad de Tijuana, Baja California al final de la década de 1950.....	392
3.3	Colonias y Fraccionamientos en la ciudad de Tijuana, Baja California al final de la década de 1960.....	394

## Índice de Anexos

No.	Descripción	Página
3.4	Colonias y Fraccionamientos en la ciudad de Tijuana, Baja California al final de la década de 1970.....	396
3.5	Colonias y Fraccionamientos en la ciudad de Tijuana, Baja California al final de la década de 1980.....	398
3.6	Colonias y Fraccionamientos en la ciudad de Tijuana, Baja California al final del año 1993.....	401
3.7	Análisis de las líneas de acción reactivas a la vivienda, señaladas en el capítulo 4 Desarrollo Social, del Plan Nacional de Desarrollo 1995-2000.....	402
3.8	Relación de constructores y número de fraccionamientos construidos en la ciudad de Tijuana, Baja California, en el período 1994-2015.....	404
3.9	Colonias y Fraccionamientos en la ciudad de Tijuana, Baja California en el período 1994-1999.....	408
3.10	Colonias y Fraccionamientos en la ciudad de Tijuana, Baja California al final de la década del 2000.....	411
3.11	Colonias y Fraccionamientos en la ciudad de Tijuana, Baja California al final del año 2015.....	413
3.12	Reportaje completo. Ochoa Movis, Hilario (2010). Valle ejemplo a seguir por otros países: ONU. Diario El Mexicano. 10/14/2010 12:00:00 am.....	414
4.1	Censo de vivienda abandonada en el fraccionamiento Lomas de San Pedro.....	416
4.2	Censo de vivienda abandonada en el fraccionamiento Villa del Campo Segunda Sección.....	420
4.3	Cuestionario para levantamiento de encuesta en los fraccionamientos Lomas de San Pedro y Villas del Campo Segunda Sección.....	431
4.4	Calendario de aplicación de la encuesta en el fraccionamiento Lomas de San Pedro.....	436
4.5	Calendario de aplicación de la encuesta en el fraccionamiento Villa del Campo Segunda Sección.....	437
4.6	Guión de entrevista semiestructurada a propietarios que abandonaron su vivienda.....	438
4.7	Guión de entrevista semiestructurada a informante clave.....	440



## Índice de Anexos

No.	Descripción	Página
4.8	Guión de entrevista semiestructurada a extrabajador de una empresa constructora.....	441
4.9	Análisis de la variable 2, Migración. Fraccionamiento Lomas de San Pedro.....	442
4.10	Análisis de la variable 2, Migración. Fraccionamiento Villa del Campo Segunda Sección.....	445
4.11	Cálculo de elementos de ventilación e iluminación natural de la vivienda, conforme a la Norma. Fraccionamiento Lomas de San Pedro.....	448
4.12	Cálculo de elementos de ventilación e iluminación natural de la vivienda, conforme a la Norma. Fraccionamiento Villa del Campo Segunda Sección.....	449
4.13	Análisis de la variable 3, Condiciones de vida en la vivienda de interés social. Fraccionamiento Lomas de San Pedro.....	450
4.14	Análisis de la variable 3, Condiciones de vida en la vivienda de interés social. Fraccionamiento Villa del Campo Segunda Sección.....	457
4.15	Análisis de la variable 4, Pérdida del valor patrimonial de la vivienda de interés social. Fraccionamiento Lomas de San Pedro.....	464
4.16	Análisis de la variable 4, Pérdida del valor patrimonial de la vivienda de interés social. Fraccionamiento Villa del Campo Segunda Sección.....	467
4.17	Análisis de la variable 5, Costo de la vida en la vivienda de interés social. Fraccionamiento Lomas de San Pedro.....	470
4.18	Análisis de la variable 5, Costo de la vida en la vivienda de interés social. Fraccionamiento Villa del Campo Segunda Sección. ....	471

\* Para consulta de los anexos, por favor refiérase al CD anexo a este documento o al formato electrónico.

## Indice de Fotografías.

No.	Descripción	Página
3.1	Estación de policía abandonada.....	163
3.2	Vivienda multifamiliar abandonada. Prototipo dodecadúplex.....	163
3.3	Vivienda multifamiliar abandonada. Prototipo cuádruplex.....	163
4.1	Tienda de conveniencia Tecate Super Six.....	192
4.2	Oficina de servicios abandonada.....	192
4.3	Estación de bomberos abandonada.....	192
4.4	Estación de policía abandonada.....	193
4.5	Tienda de conveniencia Super Oxxo.....	193
4.6	Centro comunitario abandonado.....	193
4.7	Tienda de conveniencia 7 Eleven.....	194
4.8	Depósitos para basura colocados en las vialidades del fraccionamiento.....	198
4.9	Basura colocada sobre el concentrador de medidores de energía eléctrica y agua potable al interior de un condominio del prototipo dodecadúplex.....	199
4.10	Basura dentro de un condominio del prototipo cuádruplex..... para proporcionar seguridad y condiciones favorables en su labor.	199
4.11	Vivienda abandonada en etapa de construcción.....	201
4.12	Edificio de oficinas abandonadas por el constructor/vendedor.....	201
4.13	Vivienda terminada abandonada por el constructor.....	201
4.14	Vivienda abandonada prototipo Cuádruplex.....	202
4.15	Centro comunitario abandonado.....	202
4.16	Edificio con doce condominios abandonados. Prototipo dodecadúplex.....	202
4.17	Tienda de conveniencia 7 Eleven.....	204
4.18	Supermercado Aurrerá.....	205
4.19	Área escolar.....	205
4.20	Área comunitaria.....	205
4.21	Área verde.....	206
4.22	Campo de futbol habilitado en el derecho de vía del ferrocarril Tijuana-Tecate.....	206
4.23	Vivienda prototipo 55.095 m <sup>2</sup> , abandonada.....	211
4.24	Edificio prototipo dodecadúplex con vivienda abandonada.....	212
4.25	Vivienda prototipo 30.950 m <sup>2</sup> , abandonada.....	212
4.26	Vivienda prototipo 30.950 m <sup>2</sup> , abandonada.....	212

## Indice de Fotografías.

No.	Descripción	Página
4.27	Vivienda prototipo 56.534 m <sup>2</sup> , abandonada.....	213
4.28	Edificios prototipo dodecadúplex con vivienda abandonada.....	213
4.29	Estudiantes que auxiliaron en el trabajo de campo con el equipo suministrado para proporcionar seguridad y condiciones favorables en su labor.....	223

## Índice de Gráficas.

No.	Descripción	Página
3.1	Crecimiento de la población de la ciudad de Tijuana, en el período 1930- 2015.....	103
3.2	Grado de urbanización para el municipio de Tijuana, para el período 1940-1993.....	130
3.3	Tasa de crecimiento urbano medio anual para el municipio de Tijuana, para el período 1940-1993.....	130
3.4	Tasa de crecimiento Habitacional para el municipio de Tijuana, para el período 1950-1993.....	130
3.5	Densidad habitacional por kilómetro cuadrado, para el municipio de Tijuana, para el período 1940-1993.....	131
3.6	Densidad habitacional por vivienda, para el municipio de Tijuana, para el período 1940-1993.....	131
3.7	Grado de urbanización para el municipio de Tijuana, para el período 1994-2015.....	146
3.8	Tasa de crecimiento urbano medio anual para el municipio de Tijuana, para el período 1994-2015.....	146
3.9	Tasa de crecimiento habitacional para el municipio de Tijuana, para el período 1994-2015.....	146
3.10	Densidad habitacional por kilómetro cuadrado, para el municipio de Tijuana, para el período 1994-2015.....	147
3.11	Densidad habitacional por vivienda, para el municipio de Tijuana, para el período 1994-2015.....	147
3.12	Grado de urbanización para el municipio de Tijuana, para el período 1940-2015.....	155
3.13	Tasa de crecimiento urbano medio anual para el municipio de Tijuana, para el período 1940-2015.....	156
3.14	Tasa de crecimiento habitacional para el municipio de Tijuana, para el período 1940-2015.....	156
3.15	Densidad habitacional por kilómetro cuadrado, para el municipio de Tijuana, para el período 1940-2015.....	157
3.16	Densidad habitacional por vivienda, para el municipio de Tijuana, para el período 1940-2015.....	157
4.1	Información relativa a la Encuesta sobre Migración en la frontera.....	229
4.2	Resultados asociados al análisis de la variable Condiciones de vida en la vivienda de interés social.....	237

## Indice de Gráficas.

No.	Descripción	Página
4.3	Resultados asociados al análisis de la variable Pérdida del valor patrimonial de la vivienda de interés social.....	244
4.4	Resultados asociados al análisis de la variable Costo de la vida en la vivienda de interés social.....	248
4.5	Incidencia de la variable Migración, en la variable dependiente.....	266
4.6	Incidencia de la variable Condiciones de vida en la vivienda de interés social, en la variable dependiente.....	267
4.7	Incidencia de la variable Pérdida del valor patrimonial en la vivienda de interés social, en la variable dependiente.....	268
4.8	Incidencia de la variable Costo de la vida en la vivienda de interés social, en la variable dependiente.....	269

## Índice de Imágenes.

No.	Descripción	Página
1.1	Diagrama de flujo del proceso de producción-intercambio-consumo de la vivienda.....	42
3.1	Primer plano de la ciudad de Tijuana en el año 1889.....	100
3.2	Localización de la ciudad de Tijuana en la República Mexicana.....	101
3.3	Municipios del Estado de Baja California.....	101
3.4	Localización de la ciudad de Tijuana en el Estado de Baja California.....	102
3.5	Parcelación del Distrito de Riego No. 12.....	107
3.6	Ciudad de Tijuana en el año 1937.....	108
3.7	Ubicación del Corredor Tijuana-Rosarito 2000 y autopista de cuota Tijuana-Tecate.....	137
3.8	Zona metropolitana de Tijuana.....	149
3.9	Carta de Pendientes del municipio de Tijuana.....	158
3.10	Polígono del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Valle de las Palmas "Sector 32", en el Centro de Población de Tijuana.....	159
3.11	Promocionales de comercialización de vivienda de interés social en el Desarrollo Urbano Integral Sustentable (DUIS)	
3.12		
3.13	“Valle San Pedro” en la Ciudad de Tijuana, Baja California.....	162
3.14	Etapas de crecimiento del Programa Parcial de Desarrollo "Valle de las Palmas" Sector 32.....	165
4.1	Valle San Pedro y Polígonos de Contención Urbana en Tijuana y Tecate, Baja California.....	177
4.2	Localización de los conjuntos habitacionales LdSP y VC2 en el municipio de Tijuana.....	185
4.3	Conjunto habitacional Lomas de San Pedro.....	186
4.4	Estado actual del fraccionamiento Lomas de San Pedro.....	187
4.5	Estructura vial y conectividad de los casos de estudio con los centros de trabajo, equipamiento y servicios con respecto a la ciudad de Tijuana.....	189
4.6	Fraccionamiento Lomas de San Pedro. Tipologías de vivienda, usos comerciales y de servicios.....	190
4.7	Vista de la zona de vivienda en videos promocionales de un DUIS..	191
4.8	Vista de equipamiento de salud en videos promocionales de un DUIS.....	191

## Indice de Imágenes.

No.	Descripción	Página
4.9	Vista de equipamiento de educación en videos promocionales de un DUIS.....	191
4.10	Vista de equipamiento comercial en videos promocionales de un DUIS.....	191
4.11	Prototipo Cuádruplex.....	195
4.12	Prototipo Dodecadúplex.....	196
4.13	Conjunto habitacional Villa del Campo Segunda Sección.....	203
4.14	Prototipo 30.950 m <sup>2</sup> , dúplex, un nivel.....	207
4.15	Prototipo 37.669 m <sup>2</sup> , Séxtuplex/Dodecadúplex, un nivel.....	208
4.16	Prototipo 55.095 m <sup>2</sup> , dúplex, dos niveles.....	209
4.17	Prototipo 56.534 m <sup>2</sup> , dúplex, dos niveles.....	210

## Indice de Planos.

No.	Descripción	Página
3.1	Ciudad de Tijuana. Se muestran las colonias y fraccionamientos en la década de 1940.....	110
3.2	Ciudad de Tijuana. Se muestran las colonias y fraccionamientos en la década de 1950.....	112
3.3	Ciudad de Tijuana. Se muestran las colonias y fraccionamientos en la década de 1960.....	114
3.4	Ciudad de Tijuana. Se muestran las colonias y fraccionamientos en la década de 1970.....	116
3.5	Ciudad de Tijuana. Se muestran las colonias y fraccionamientos en la década de 1980.....	118
3.6	Ciudad de Tijuana. Se muestran las colonias y fraccionamientos en el período 1990-1993.....	121
3.7	Ciudad de Tijuana, Baja California. Se muestran las colonias y fraccionamientos al final del año 1949, así como el centro de la zona urbana.....	124
3.8	Ciudad de Tijuana. Se muestran las colonias y fraccionamientos al final del año 1959, así como el centro de la zona urbana.....	125
3.9	Ciudad de Tijuana. Se muestran las colonias y fraccionamientos al final del año 1969, así como el centro de la zona urbana.....	126
3.10	Ciudad de Tijuana. Se muestran las colonias y fraccionamientos al final del año 1979, así como el centro de la zona urbana.....	127
3.11	Ciudad de Tijuana. Se muestran las colonias y fraccionamientos al final del año 1989, así como el centro de la zona urbana.....	128
3.12	Ciudad de Tijuana. Se muestran las colonias y fraccionamientos al final del año 1993, así como el centro de la zona urbana.....	129
3.13	Ciudad de Tijuana. Se muestra la trayectoria que ha seguido el centro de la zona urbana en el período 1889-1993.....	132
3.14	Ciudad de Tijuana. Se muestran las colonias y fraccionamientos en el período 1994-1999.....	136
3.15	Ciudad de Tijuana. Se muestran las colonias y fraccionamientos al final de la década del 2000.....	139
3.16	Ciudad de Tijuana. Se muestran las colonias y fraccionamientos al final del año 2015.....	140
3.17	Ciudad de Tijuana. Se muestran las colonias y fraccionamientos al final del año 1999, así como el centro de la zona urbana.....	142



## **Indice de Planos.**

No.	Descripción	Página
3.18	Ciudad de Tijuana. Se muestran las colonias y fraccionamientos al final del año 2009, así como el centro de la zona urbana.....	143
3.19	Ciudad de Tijuana. Se muestran las colonias y fraccionamientos al final del año 2015, así como el centro de la zona urbana.....	145

## Indice de Tablas.

No.	Descripción	Página
I.1	Tabla de operacionalización de variables.....	5
I.2	VARIABLES DE ESTUDIO Y TIPO DE VARIABLE.....	5
1.1	Definición de vivienda abandonada.....	16
2.1	Financiamiento. Acciones de vivienda del INFONAVIT, 1994-2015.....	95
2.2	Financiamiento. Acciones de vivienda del FOVISSSTE, 1994-2015.....	95
2.3	Financiamiento. Acciones de vivienda de Otros Organismos, 1994-2015.....	96
2.4	Financiamiento. Monto ejercido en vivienda del INFONAVIT, 1994-2015 (en millones de pesos).....	97
2.5	Financiamiento. Monto ejercido en vivienda del FOVISSSTE, 1994-2015 (en millones de pesos).....	97
2.6	Financiamiento. Monto ejercido en vivienda de Otros Organismos, 1994-2015 (en millones de pesos).....	97
2.7	Monto de inversión ejercida por el INFONAVIT en vivienda que se ha abandonado, período 1994-2012.....	98
3.1	Secuencia histórica del crecimiento de la población de la ciudad de Tijuana, en el período 1930-2015.....	103
3.2	Secuencia histórica del crecimiento de la vivienda en el municipio de Tijuana, en el período 1950-2015.....	104
3.3	Colonias y Fraccionamientos en la Ciudad de Tijuana, en la década de 1940.....	109
3.4	Colonias y Fraccionamientos en la Ciudad de Tijuana, en la década de 1950.....	112
3.5	Colonias y Fraccionamientos en la Ciudad de Tijuana, en la década de 1960.....	113
3.6	Colonias y Fraccionamientos en la Ciudad de Tijuana, en la década de 1970.....	115
3.7	Colonias y Fraccionamientos en la Ciudad de Tijuana, en la década de 1980.....	118
3.8	Colonias y Fraccionamientos en la Ciudad de Tijuana, en el período 1990-1993.....	120

## Indice de Tablas.

No.	Descripción	Página
3.9	Resumen de indicadores urbanos y habitacionales para la Ciudad de Tijuana, para el período de 1940-1993.....	129
3.10	Relación de Constructores y número de fraccionamientos construidos en la ciudad de Tijuana, en el período 1994-2015.....	134
3.11	Colonias y Fraccionamientos en la Ciudad de Tijuana, en el período 1994-1999.....	136
3.12	Colonias y Fraccionamientos en la Ciudad de Tijuana, al final de la década del 2000.....	138
3.13	Colonias y Fraccionamientos en la Ciudad de Tijuana, al final del año 2015.....	140
3.14	Resumen de indicadores urbanos y habitacionales para la Ciudad de Tijuana, para el período de 1994-2015.....	145
3.15	Zona metropolitana de Tijuana: Población, tasa de crecimiento y densidad media urbana, 1990-2010.....	151
3.16	Zona metropolitana de Tijuana. Población ocupada por sector de actividad. Nivel municipal y zona metropolitana.....	152
3.17	Zona metropolitana de Tijuana. Población ocupada y su distribución porcentual según sector de actividad económica, por municipio....	152
3.18	Rezago habitacional, nivel nacional en el período 2008-2014.....	166
3.19	Municipios del país que concentran el 48% de la vivienda abandonada financiada por INFONAVIT (marzo de 2012).....	167
4.1	Zonas metropolitanas con vivienda abandonada de acuerdo al reporte del INFONAVIT. (Ordenada por Población total en la década del 2000).....	173
4.2	Fraccionamientos en la ciudad de Tijuana con la mayor concentración de vivienda de interés social abandonada, financiada por INFONAVIT.....	179
4.3	Enfoques de la investigación.....	182
4.4	Fraccionamiento Lomas de San Pedro. Prototipos de vivienda.....	215
4.5	Fraccionamiento Villa del Campo Segunda Sección. Prototipos de vivienda.....	216
4.6	Cálculo de la muestra ( <b>n</b> ) en los fraccionamientos Lomas de San Pedro y Villa del Campo Segunda Sección.....	216
4.7	Estratificación de la muestra ( <b>n</b> ) en el fraccionamiento Lomas de San Pedro.....	217

## Indice de Tablas.

No.	Descripción	Página
4.8	Estratificación de la muestra ( <b>n</b> ) en el fraccionamiento Villa del Campo Segunda Sección.....	217
4.9	Forma en que la variable explicativa incide en la variable dependiente.....	226
4.10	Variables a analizar y tipo al que pertenecen.....	227
4.11	Productos resultantes del análisis, para la variable Migración.....	228
4.12	Resultado de la valoración de la variable Migración.....	230
4.13	Resultado de la valoración de la variable, Condiciones de vida en la vivienda de interés social.....	241
4.14	Resultado de la valoración de la variable, Pérdida del valor patrimonial de la vivienda de interés social.....	246
4.15	Resultado de la valoración de la variable, Costo de la vida en la vivienda de interés social.....	250
4.16	Magnitud con la que la variable Migración, incide en la variable dependiente.....	265
4.17	Magnitud con la que la variable Condiciones de vida en la vivienda de interés social, incide en la variable dependiente.....	266
4.18	Magnitud con la que la variable Pérdida del valor patrimonial de la vivienda de interés social, incide en la variable dependiente.....	268
4.19	Magnitud con la que la variable Costo de la vida en la vivienda de interés social, incide en la variable dependiente.....	269
4.20	Concentrado de la Magnitud de incidencia de las variables explicativas, en la variable dependiente.....	270

### Introducción

El fin del siglo pasado y el inicio del presente, han traído al paisaje urbano de las principales ciudades del país a un singular elemento que en la actualidad, se ha convertido en un actor principal de las políticas de vivienda del Estado mexicano.

Me refiero a la vivienda abandonada, figura que de manera ociosa se repite de forma inoportuna en los conjuntos habitacionales construidos, principalmente, en la primera década de este siglo.

Ser testigo de esta situación me ha motivado a realizar la presente investigación, la cual he abordado –por ser testigo y conocer de cerca el abandono de vivienda-, desde la óptica de los habitantes de estas viviendas por lo que –y por ajustarse a las características de los trabajadores que reciben los créditos para adquirir estas viviendas-, habré de orientarla desde el enfoque de la economía política marxista y de los autores que siguen esta importante escuela de pensamiento.

El estudio lleva como título, *Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California*, y se centra en dos fraccionamientos de vivienda de interés social construidos en la primera década de este siglo por la misma empresa constructora.

Ambos fraccionamientos se ubican, como la mayoría de este tipo, en la periferia de la ciudad, en este caso, del municipio de Tijuana, en zonas clasificadas como rurales y sin obras de infraestructura de las cuales servirse.

La selección de los casos de estudio se debe a que, Villa del Campo Segunda Sección ocupa el primer lugar en el municipio de Tijuana con vivienda de interés social abandonada<sup>1</sup>, mientras que Lomas de San Pedro es la primera etapa del Desarrollo Valle de San Pedro, primer Desarrollo Urbano Integral Sustentable autorizado a nivel nacional, figura creada en el gobierno

---

<sup>1</sup> Tijuana reúne el 5% de la vivienda abandonada del país. Reporte de vivienda abandonada publicada por CANADEVI-INFONAVIT marzo 2012. Recuperada el 20 jun 2014, en: INFONAVIT. <http://portal.INFONAVIT.org.mx/> Informe indicadores INFONAVIT, a marzo de 2012.

de Vicente Fox Quezada como alternativa, para solucionar el problema de la vivienda abandonada.

La vivienda abandonada se convirtió, sin lugar a dudas, en una protagonista de las políticas de vivienda de interés social, las que a partir de 1993 dieron un giro de 180 grados respecto a las practicadas por el Estado mexicano en el Estado de Bienestar, al privilegiar mecanismos de mercado sobre las políticas de vivienda social, trayendo como consecuencia el abandono del Estado<sup>2</sup>, entre otros, de programas sociales de vivienda.

De esta forma, se dejó en manos del capital inmobiliario el manejo de las políticas de vivienda, trayendo como consecuencia la pérdida de su valor social, anteponiendo el valor de cambio al valor de uso de la misma, olvidando su función social para transformarla, en manos del trabajador, en una mercancía de una sola vía.

Los Organismos Nacionales de Vivienda que se encargaban hasta 1993 de la promoción de vivienda de interés social, cambiaron su esquema para convertirse en organismos financieros proveedores de un mercado de créditos cautivo -a disposición de los empresarios de la construcción-, para adquirir la mercancía-vivienda.

El Estado mexicano perdió entonces su figura y su rumbo en favor del capital inmobiliario. Abandonó su obligación de ser actor del mandato constitucional consagrado en el artículo Cuarto de proveer a toda familia de una vivienda digna, trastocando el derecho de los trabajadores a tan solo, obtener un crédito para una vivienda.

La planeación de la investigación se realizó partiendo de aspectos relacionados con la producción de vivienda de interés social y aspectos económico-político-culturales en los que se ven inmersos los beneficiados con créditos para la adquisición de viviendas de interés social, teniendo como objetivo principal, conocer las causas por las que este tipo de vivienda se abandona.

---

<sup>2</sup> Estado. Denominación que se da al conjunto de población, territorio y gobierno en el país. En esta investigación se utiliza este término para representar la figura que tiene a su cargo las políticas que conducen la vida en la nación, sin embargo, es importante puntualizar, que quien aplica estas políticas es el conjunto de organismos que componen el gobierno federal.

### **Justificación**

Las ciudades de México están en medio de un cambio dramático. Las reformas del sistema nacional de financiamiento efectuadas en el período 1988-1994 con la adopción del modelo neoliberal de gobierno -y la presencia en el financiamiento de programas oficiales de vivienda, del Banco Mundial (Boils, 2004)-, han transformado el sistema de producción de vivienda en el cual la casi la totalidad es construida por el sector privado y adquirida con créditos, la mayoría de ellos, de interés social.

Entre enero de 2000 y octubre de 2015 INFONAVIT y FOVISSSTE han financiado de manera conjunta recursos por más de 981 mil millones de pesos en créditos para vivienda (CONAVI, 2018), siendo el INFONAVIT el organismo que más ha financiado vivienda con más de 733 mil millones de pesos (Id.).

No obstante esta gran inversión de recursos del Estado mexicano -que a primera vista aparece como un éxito de las políticas de vivienda-, hacia la primera década de este siglo se ha exhibido un grave problema, el que un gran porcentaje de esas viviendas hayan sido abandonadas por sus propietarios a pocos meses de haberlas obtenido con diversos proveedores, a través de créditos de interés social financiados con los fondos de vivienda.

A pesar de que este problema se hace más evidente conforme pasa el tiempo, a la fecha se han elaborado pocos estudios específicos que permitan conocer las causas por las que se ha abandonado la vivienda de interés social.

### **Planteamiento del problema**

Los Conjuntos Habitacionales de interés social construidos en la etapa neoliberal de la Política de vivienda en nuestro país, albergan una gran cantidad de vivienda abandonada. Municipios como Ciudad Juárez, Chihuahua; Tijuana y Mexicali, Baja California y Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, concentran más del 20% de la vivienda de interés social abandonada a nivel nacional.

Este problema, que se presenta desde fines de la década de 1990, se ha incrementado en conjuntos habitacionales construidos en la primera década de este siglo, llamando la atención

de los responsables de programas oficiales de vivienda, así como de investigadores y académicos por considerarlo un grave problema económico-social.

No obstante que el efecto de este fenómeno representa pérdidas económicas para los fondos de vivienda de los trabajadores, no ha sido enfocado, hasta el día de hoy, como un problema de naturaleza social. Esta apreciación motiva la realización de la presente investigación y el planteamiento de las siguientes:

### **Preguntas de investigación**

¿Cuáles son las causas que motivan el abandono de la vivienda de interés social en Tijuana, Baja California?

¿En qué medida el costo de la vida que representa vivir en estos conjuntos, motivan la migración de los propietarios/residentes de la vivienda de interés social?

¿Cuáles son los elementos de las condiciones de vida que sufren los habitantes de estos fraccionamientos, que pudieran favorecer el abandono de la vivienda de interés social?

¿En qué medida la vivienda abandonada es un factor determinante para la pérdida del valor patrimonial de la vivienda de interés social que se abandona, y las adyacentes?

Para dar respuesta a las preguntas de investigación se ha planteado la siguiente:

### **Hipótesis**

El incremento de los costos de la vida y las condiciones que los conjuntos habitacionales de vivienda de interés social ofrecen a sus residentes, ocasiona que uno –o ambos- de los padres de familia, migre local o internacionalmente en busca de mejorar su economía y condiciones de vida y, una vez que lo logra, mueve a su familia abandonando la vivienda, situación que ocasiona a su vez, la pérdida del valor patrimonial de su propia vivienda y las adyacentes.

La afirmación anterior surge al considerar que el abandono de las viviendas de interés social en los conjuntos habitacionales en estudio, es un efecto de las políticas neoliberales de vivienda que el Estado Mexicano ha implementado.



## **Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California**

---

Por otra parte, la tipología de las viviendas en los conjuntos habitacionales es inadecuada. Los espacios habitables son insuficientes y muy reducidos; no hay privacidad; la vivienda es cara y se entrega prácticamente en obra negra, sin acabados en muros y pisos, sin mueble de cocina, sin guardarropa; el proceso constructivo en serie hace que se privilegie la cantidad, olvidando la calidad.

Adicionalmente, el diseño urbano en los conjuntos habitacionales no incluye espacios públicos que favorezcan la integración y convivencia vecinal, no permiten estructurar la vida comunitaria ni facilitan la movilidad de los habitantes que tienen que hacer largos recorridos para acceder al transporte público o a los comercios dentro o fuera del conjunto habitacional. Estos factores afectan las condiciones de vida de estas familias y, considero, son causa del abandono de la vivienda que, a su vez, impactan negativamente en el patrimonio familiar que este tipo de vivienda, de acuerdo a las políticas públicas que le dieron origen, pretende consolidar.

El planteamiento de la hipótesis da lugar a la selección de los conceptos que, partiendo de la teoría, se establecen como variables de estudio, mismas que se definen conceptualmente y se operacionalizan como se muestra -de forma resumida-, en la siguiente tabla:

**Tabla I.1. Tabla de operacionalización de variables.**

No.	Variable	Definición	Autor	Indicador	Tipo	¿Qué se mide?	¿Cómo se mide?	Escala de medición	Parámetro de validación
-----	----------	------------	-------	-----------	------	---------------	----------------	--------------------	-------------------------

Fuente: Elaboración propia, en marzo de 2016

La tabla de operacionalización y valoración de variables completa, se puede consultar en el Anexo I.1 (para el Fraccionamiento Lomas de San Pedro) y Anexo I.2 (Para el Fraccionamiento Villa del Campo Segunda Sección).

**Tabla I.2. Variables de estudio y tipo de variable.**

No.	Variable	Tipo
1	Vivienda abandonada	Dependiente
2	Migración	Independiente. Explicativa
3	Condiciones de vida	Independiente. Explicativa
4	Valor patrimonial de la vivienda	Independiente. Explicativa
5	Costo de la vida	Independiente. Explicativa

Fuente: Elaboración propia, en marzo de 2016

---

### Objetivos

Los objetivos que se propone cubrir se establecen de la siguiente forma:

Objetivo Central. Determinar los factores que ocasionan el abandono de vivienda de interés social en la Ciudad de Tijuana, Baja California.

1. Valorar qué costo de vida representa vivir en los conjuntos habitacionales en estudio -a través de la experiencia de vida de sus residentes-, y si este es factor que los obliga a emigrar.

2. Definir las condiciones de vida que proporcionan los conjuntos habitacionales en estudio a sus residentes y establecer su relación con el abandono de la vivienda.

3. Calcular el peso relativo que la vivienda abandonada tiene como factor de pérdida del valor patrimonial de la vivienda de interés social de los conjuntos habitacionales en estudio.

De acuerdo a lo expuesto, el presente trabajo se organiza en cuatro capítulos:

El capítulo 1, *La vivienda desde la perspectiva de la Economía Política*, presenta la conceptualización, el fundamento y las perspectivas teóricas de las categorías vivienda, vivienda social y vivienda de interés social. Se define asimismo, el concepto de vivienda abandonada como objeto de estudio, haciendo énfasis en su conceptualización y diferenciación con la vivienda deshabitada. Se determina el enfoque de la investigación asumiendo las categorías valor, valor de uso, valor de cambio y mercancía, desde la óptica del pensamiento marxista y se asocian estas categorías a la de la vivienda, para entender y conceptualizar a la mercancía-vivienda. Finalmente se hace un acercamiento teórico a las categorías que habrán de utilizarse como variables explicativas a la variable dependiente en estudio.

El capítulo 2, *La vivienda de interés social en México*, muestra el panorama de la vivienda de interés social en México y sus diferentes actores; capital, vivienda y Estado y el papel que estos han desempeñado dentro de las políticas de vivienda aplicadas en nuestro país por el Estado benefactor y por el Estado facilitador. Muestra asimismo, como el capital inmobiliario –con la complacencia del Estado–, toma la rectoría de las políticas de vivienda, cambiando el sentido social de este bien, por el de una mercancía puesta en el escaparate del mercado inmobiliario y el cambio operado en el significado del término *interés* -en la vivienda

de interés social-, *la inclinación o propensión que una persona siente hacia otra persona o cosa*, en la etapa de bienestar, por el de *rentabilidad que se espera del valor económico de una cosa*, en la etapa neoliberal. Finalmente, se explora la actuación de los principales organismos nacionales de vivienda, en el antes, y el después y se presentan algunos resultados de las políticas neoliberales de vivienda.

El capítulo 3, *Las Políticas de Vivienda en Tijuana* refiere en dos etapas (1950-1993 y 1994-2015), la evolución de la población y la vivienda en la ciudad. Utilizando la década como unidad de análisis, se muestra el crecimiento urbano de la ciudad, presentando información numérica y gráfica del número de asentamientos humanos que se crean (colonias), o se autorizan (fraccionamientos) en cada una de ellas, reforzando el dato con el cálculo de indicadores urbanos que incluyen: Grado de urbanización (GU), Tasa de crecimiento urbano medio anual (TCUMA), Tasa de crecimiento habitacional (TCH), Densidad habitacional (DH) y Densidad habitacional por vivienda (DHSV), utilizando para ello la información de los Censos Generales de Población y Vivienda publicada por el INEGI para el período 1950-2015. Finalmente en la sección *Los conjuntos habitacionales, ¿son una forma de hacer ciudad?*, se hace una crítica a la política de construcción de grandes conjuntos habitacionales y a la figura de los Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS) y se muestra con datos oficiales, el rezago habitacional que -no obstante las políticas neoliberales de vivienda-, existe al año 2014.

El capítulo 4, *La problemática de la vivienda abandonada*, expresa la problemática de la vivienda abandonada en los casos de estudio seleccionados en la ciudad de Tijuana, Baja California, iniciando con una breve exposición del proceso de promoción de la vivienda de interés social en la llamada Etapa de Bienestar. Se hace una descripción de los fraccionamientos seleccionados, destacando la situación en que se encuentra uno de los casos de estudio en su carácter de primer Desarrollo Urbano Integral Sustentable autorizado en el país. Se expone una detallada descripción de la metodología seguida en el desarrollo de los trabajos, los resultados obtenidos y la conclusión final.

## **CAPÍTULO 1. La vivienda desde la perspectiva de la Economía Política**

Desde su aparición, el ser humano como cualquier ser viviente, ha tenido necesidades básicas que satisfacer. En principio estas se limitaban a la alimentación, el vestido y a un lugar donde guarecerse del frío, la lluvia y de peligros potenciales.

Las primeras dos las satisfizo con la recolección de frutos y la caza de pequeños animales -pues sus medios para hacerlo eran rudimentarios- que le permitían al mismo tiempo vestirse con sus pieles. Se protegía de las inclemencias del clima bajo enramadas que construía o en cuevas, ya que su actividad nómada no le requería -o le permitía-, otra cosa.

El descubrimiento de la agricultura y la ganadería exigieron para la humanidad, entre otras cosas, establecerse en forma más o menos fija, con lo cual el lugar de su morada hubo de cambiar, de ser un lugar ocasional, para convertirse en algo más estable.

De esta forma, la vivienda se convirtió en la tercera necesidad básica del ser humano, después del alimento y el vestido, evolucionando conforme las necesidades de sus moradores lo exigían y sus posibilidades tecnológicas se los permitían.

Las culturas más avanzadas construyeron sus viviendas de piedra labrada -caso de los griegos, romanos, egipcios, teotihuacanos, incas-, otras lo hicieron de troncos y pieles, y otras más, de bloques de hielo. Algo sin embargo caracterizó a estas viviendas, eran construidas por sus usuarios -pues la figura de la propiedad no existía aún- y utilizadas para su propio provecho; ahí desarrollaban sus necesidades vitales de refugio, de preparación de alimentos y de descanso.

Sea de piedra, madera o pieles, la vivienda se convirtió pronto en una necesidad que las personas requerían satisfacer, y es que, de acuerdo a especialistas en el tema de la vivienda, este espacio además de permitirles realizar actividades de subsistencia, les proporciona un espacio para recuperar, mantener y aumentar la fuerza de trabajo.

Durante la Edad Media, la vivienda era un espacio importante para las sociedades de Europa Occidental, pues en ella desarrollaron su vida en un contexto, en lo que lo privado se imponía a lo público. Sin embargo, expertos en la materia consideran que no existen fuentes fidedignas que ofrezcan datos suficientes para estudiar a este importante espacio entre los siglos VI al XIII (García, S/F). Sabemos empero, que estos estaban formados por una sola pieza donde

se cumplían todas las funciones del habitar de sus moradores; ahí desarrollaban actividades de preparación de alimentos, de alimentación, de descanso, de socialización, etc.

La vivienda además, ha sido vista como un lugar que, en el proceso del habitar, reúne a personas que comparten afectos e intereses, por medio de los cuales fundan y fortalecen relaciones de confianza y vínculos físicos y emocionales que les permiten interactuar socialmente con los habitantes de otras viviendas en su vecindad, que al reunirse en grupos reducidos, dan origen a pequeños poblados que, al crecer, dan lugar a la formación de ciudades. De esta forma, considero que así como la familia es la célula de la sociedad, la vivienda es la célula de la ciudad.

No obstante, la aglomeración de viviendas en el pasado se producía siguiendo patrones que no se relacionaban con el bienestar de sus residentes, y es que al ser esta un elemento físico que alberga a una familia o grupo de personas, evoluciona conforme lo hace el grupo al que sirve. De esta forma es necesario al construirla o modificarla, tomar en consideración las características de sus habitantes las cuales pueden ser, de forma enunciativa más no limitativa:

Características demográficas. Cantidad de personas que la habitan, edad de los miembros, relación de parentesco que los une.

Características socioeconómicas. Ingreso económico y actividad que desarrollan sus habitantes, grado de escolaridad.

Características culturales. Procedencia de sus habitantes, ideología, origen, tradiciones.

Ahora bien, sin menoscabo de los atributos que la vivienda ha tenido a través del tiempo, esta no mereció más atención que la de sus usuarios hasta ya entrado el siglo XVIII, cuando da inicio la llamada, Revolución Industrial.

Este evento que inició en Inglaterra, y se propagó poco después a Francia y Estados Unidos, incorporó un nuevo modelo a la producción de bienes en fábricas, que al masificar la manufactura, requirió del empleo de miles de personas que provinieron en primera instancia, de las ciudades donde se asentaba la industria, y en segunda del campo, donde desempeñaban labores principalmente agrícolas.

La migración de miles de trabajadores a la ciudad produjo una serie de problemas, por lo repentino del suceso, que ocasionaron conflictos principalmente en lo concerniente a la vivienda. Los nuevos obreros se encontraron con cuotas de alquiler considerablemente altas; la poca oferta provocó hacinamiento en las viviendas disponibles, y en muchas ocasiones era prácticamente imposible encontrar un lugar donde alojarse (Engels, 1873).

Algunos industriales, conscientes de que este problema podía afectar el rendimiento de su empresa, en principio, resolvieron el problema de la vivienda para sus trabajadores permitiéndoles vivir en construcciones anexas a las propias fábricas, desde luego, en condiciones de hacinamiento e insalubridad notables; otros, construyeron viviendas para sus obreros –cottages<sup>3</sup>- con una apariencia bonita. Sin embargo una inspección detenida de estas, permitía descubrir que el gasto que los primeros hacían no era elevado ya que las construían con materiales de mala calidad, mal conservadas, mal ventiladas, húmedas e insalubres, con un espacio reducido al máximo, por lo que en la mayoría de los casos dormía una familia en una pieza (Engels, 1845).

En este contexto, la vivienda que ofrecía en su origen un valor de uso para sus habitantes, adquirió un nuevo valor de uso -ahora para los industriales-, ya que esta les permitía someter al trabajador reteniéndolo a su labor, inhibiéndolo de la posibilidad de buscar mejores oportunidades que lo proveyeran de un mejor salario por el riesgo de perder su vivienda.

Federico Engels se convirtió en la segunda mitad del siglo XIX, en uno de los principales críticos al problema de la vivienda obrera y a las soluciones que el industrial daba a cada uno de ellos, ya que estas de forma general, estaban orientadas al beneficio del capitalista y en detrimento del trabajador. Señalaba la forma en que las viviendas obreras eran construidas al mismo tiempo que las fábricas -y en los alrededores de ellas-, dando paso con el tiempo a que estas se convirtieran en ciudades industriales, lo que no resolvía el problema de la vivienda, sino al contrario, lo provocaban (Engels, 1873).

---

<sup>3</sup> El sistema de cottages: otorgamiento de la vivienda al obrero por el industrial en condiciones leoninas, descontándose del salario el importe del alquiler. (Engels, 1845)

La situación de la vivienda, sin embargo, no cambió de forma significativa durante el siglo XIX sino que conservó los mismos patrones de aglomeración y de usura por parte de los propietarios de los medios de producción. Era claro que al industrial no le interesaba paliar la penuria de la vivienda aun cuando podía hacerlo.

Polemizando con Proudhon y sus seguidores, Engels escribe su obra, *Contribución al problema de la vivienda* (1873), y al hacer una reflexión sobre su análisis, afirma:

[...] en Inglaterra, la construcción de viviendas obreras al lado de cada gran fábrica rural y *simultáneamente* con ella, ha sido regla general desde hace 60 años y aun más. Como ya hemos señalado, muchos de esos pueblos fabriles se han convertido en el centro alrededor del cual se ha desarrollado más tarde una verdadera ciudad industrial, con todos los males que esta implica. Tales colonias, pues, no han resuelto el problema de la vivienda; en realidad ellas lo han provocado por primera vez en sus respectivas localidades [...]. Y esta penuria de la vivienda [...] no es más que uno de los innumerables males menores y secundarios originados por el actual modo de producción capitalista (ibid.:30, 2) [cursivas propias]

Esta situación, a decir de Engels, no dejaba sino dos salidas: la mutualidad obrera y la ayuda del Estado (id., 32).

Es así, que en la Alemania de fines del siglo XIX, se crean los primeros intentos de soluciones al problema de la vivienda obrera con la creación de cooperativas que construían viviendas unifamiliares de dimensiones adecuadas. Pero no fue sino hasta el período de paz entre las dos guerras mundiales del siglo XX cuando la vivienda mereció cierta atención por parte de algunos grupos de técnicos que se interesaron por las condiciones en que era construida y habitada.

Desde que surgieron las ciudades, diversos teóricos en múltiples disciplinas se han preguntado cuáles son las condiciones que diferencian estos espacios de las formas tradicionales de habitar. Sin embargo, este importante espacio social no tuvo atención sino hasta la última parte del siglo XX. Henry Lefebvre fue uno de los primeros teóricos que hizo una crítica al lugar que este espacio había adquirido y cómo existía una fragmentación disciplinaria en su abordaje y su estudio.

### La vivienda social

Una vivienda es un espacio físico y material donde habita un grupo de personas. Para lograr este fin, se divide en áreas de uso privado, como recámaras y en algunos casos los baños; áreas de uso semiprivado, como la sala, el comedor y el baño; y áreas de servicio, como la cocina y cuarto de lavar.

Sin embargo, existen otros tipos de vivienda, tal es el caso del *cuarto redondo* a que se refiere María Teresa Esquivel (Esquivel, 2003); este está formado por una sola pieza en donde se cumplen todas las funciones de la habitación.

En época reciente, se establece la Unidad Básica de Vivienda (2002), la cual cuenta con una superficie de poco más de 30 m<sup>2</sup> y no se diferencia mucho del concepto de “cuarto redondo”, lo que confirma, en cierto modo, la opinión de Lucía Bazán respecto a las viviendas de los trabajadores. Esta autora afirma:

[...] son adecuadas a las necesidades del capital, pero en relación al bienestar de sus moradores registran carencias: son pequeñas y sin espacios adecuados ni suficientes (el promedio de habitantes por cuarto es de casi 4); aún encontrándose en una delegación urbanizada y con servicios, muchas viviendas registran carencias; ninguna, de estas viviendas cuenta con espacios destinados a actividades relacionadas con el "ocio". (Bazán, 1991:86)

En el mismo sentido, Christian Topalov concuerda en que “el capital no pagará el salario sino para la habitación de ese día y no la de mañana”(Topalov, s/f:39).

Es decir, más que plantear que las viviendas proporcionadas por el Estado traen aparejada una mayor estabilidad laboral, el fenómeno se da de manera inversa: solo pueden acceder a créditos estatales para la adquisición de vivienda propia quienes ya obtuvieron esa estabilidad.

Es el caso de la vivienda, que resulta insuficiente desde el punto de vista del espacio e inadecuada por el tipo de material con que está construida, así como por la falta de servicios. Medio de consumo necesario, objeto de uso insuficiente, la vivienda obrera refleja la condición de asalariado de sus habitantes.



En el contexto nacional, la vivienda social ha sido conceptualizada con diferentes enfoques:

- factor de satisfacción social (Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda 1984-1988 PRONADUVI-1984-1988);
- asiento del núcleo básico del desarrollo social, la familia (PFDV-93);
- elemento (físico) que aloja a la familia, entendida como la unidad social básica (PNV-95);
- patrimonio familiar, factor de desarrollo social sano de los miembros de la familia, indicador de bienestar (PNV-01) (Schteingart y Patiño. En Coulomb y Schteingart, 2006).

En México, la formulación de las políticas de vivienda social, es concebida como la manera en que el Estado interviene en el problema de la vivienda; la política es expresada en lineamientos, programas y acciones específicas para orientar la producción de las áreas habitacionales para la población de menores ingresos.

Las políticas de vivienda social, en su esencia, buscan contribuir a la superación de la pobreza y el mejoramiento de la calidad de vida al cubrir fuertes déficits habitacionales entre las familias de menores ingresos.

### **La vivienda de interés social**

La llamada vivienda de interés social ha sido definida de diversas formas. Maya y Maycotte la definen como espacio para, “proporcionar alojamiento a familias social y económicamente vulnerables que carecen de un ‘lugar’ donde vivir, es decir, de un espacio habitable, independiente, con el propósito de satisfacer una necesidad material básica y vital” (Maya y Maycotte, 2011:39). Es definida también, como un bien de uso que debe satisfacer las necesidades habitacionales de sus ocupantes y como un bien económico, que depende de un precio de producción y de un valor de adquisición o compra, es decir, como mercancía supeditada a las reglas del mercado. De esta forma, la vivienda está determinada más por una

cuestión de tipo financiera que por las necesidades reales que tiene la población para acceder a este bien.

Esta figura aparece en nuestro país, a mediados de la década de 1960 como resultado de la aplicación de los créditos recibidos de la Alianza para el Progreso, los cuales pretendían que se estableciera un retorno de los financiamientos que los trabajadores recibían para construir o adquirir su vivienda.

Hacia principios de la década de 1970 y con la creación de los fondos de vivienda para los trabajadores a que se refiere el Artículo 123 constitucional, la vivienda de interés social crece en importancia y se convierte en la figura principal de las políticas de vivienda del Estado mexicano, el cual, a través de créditos de interés social con tasas del cuatro por ciento anual, promovió la construcción de conjuntos habitacionales que beneficiaron a cientos de miles de trabajadores hasta el inicio de la década de 1990, cuando -con la implantación del modelo neoliberal-, las tasas de interés se han modificado para colocarse, en ocasiones, por arriba de las tasas manejadas en el mercado financiero.

De esta forma, 1993 marcó un parteaguas, un antes y un después en el interés social con que se proveía de vivienda a los trabajadores.

Un antes, cuando el interés social significaba, el interés – importancia -, que el Estado se imponía de apoyar a la sociedad formada por grupos de trabajadores formales, a través de créditos blandos -al alcance de los que ganaban menos-, para la adquisición de su vivienda.

Un después, cuando el interés de los créditos se refiere al interés que las instituciones financieras demuestran por la valoración económica del crédito, con la finalidad de obtener un plusvalor derivado de la adquisición de la vivienda por los trabajadores –que demuestran un ingreso económico de más de cuatro salarios mínimos- y con tasas de interés libres, al vaivén de los movimientos del mercado.

### **La vivienda de interés social abandonada**

Como resultado de las políticas de vivienda que el Estado mexicano estableció a partir de 1993 dentro del modelo neoliberal, ha aparecido en el escenario de la vivienda de interés social una nueva figura que resalta de forma notable, **la vivienda de interés social abandonada**.

Inicia su aparición en los desarrollos de vivienda masiva fomentada por las políticas neoliberales de vivienda a finales de la década de 1990, pero se manifiesta de manera importante en los desarrollos de vivienda en la primera década del siglo XXI.

Si bien este fenómeno se manifiesta a nivel mundial, las causas que la motivan son diversas y particulares en cada país, aunque no podemos dejar pasar desapercibido que en todos los casos, se producen dentro de la etapa neoliberal.

En nuestro país, ha merecido la atención de organismos oficiales, entre los que destacan, la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (**SEDATU**, en lo sucesivo), por ser cabeza del sector de la vivienda, así como el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (**INFONAVIT**, en lo sucesivo), por ser el fondo más importante en la facilitación de créditos de vivienda de interés social para los trabajadores.

La SEDATU, define a la vivienda abandonada de la siguiente forma:

Se considera vivienda abandonada la que cumpla con los siguientes requisitos (González, 2013:1):

- Que se haya dejado de pagar.
- Que no se encuentre habitada.
- Que tenga cierto grado de deterioro.
- Que efectivamente, nadie se esté haciendo cargo de esta vivienda.

INFONAVIT por su parte la define de la siguiente forma:

Vivienda abandonada es la que cumple con las siguientes características (INFONAVIT, 2012a:2):

- Aquella que está vacía.
- Con un franco deterioro físico.
- Vandalizada.
- Que se encuentra en cartera vencida.

Ambas definiciones presentan una gran similitud según se aprecia:

**Tabla 1.1. Definición de vivienda abandonada.**

SEDATU	INFONAVIT
Que se haya dejado de pagar	Que se encuentre en cartera vencida
Que no se encuentre habitada	Aquella que está vacía
Que tenga cierto grado de deterioro	Con un franco deterioro físico
Que efectivamente, nadie se esté haciendo cargo de esta vivienda	Que esté vandalizada

Fuente. Elaboración propia. Enero de 2016.

En función de lo que, será esta la conceptualización que se utilizará para definir esta categoría en esta investigación<sup>4</sup>.

### **Enfoque de la investigación**

En el apartado anterior se hizo una revisión de las definiciones que la vivienda ha adoptado de acuerdo a diversos autores que han investigado sobre este importante tema.

Algunas de ellas quedaron pendientes de examinar, ya que dada su importancia y espacio dentro de la presente investigación, merecen analizarse de forma separada; el de **vivienda con valor de uso, vivienda con valor de cambio y vivienda como mercancía**, ya que estas categorías vienen a significar elementos fundamentales en el mercado de la vivienda de interés social.

Dado que la categoría *valor* es común en estos conceptos, habré, primero, de remitirme a su análisis, y fundamentaré el estudio en el enfoque que Karl Marx y los investigadores que siguen esta importante escuela de pensamiento hacen de esta importante categoría.

---

<sup>4</sup> Existe el concepto de Vivienda deshabitada utilizado por el INEGI, el cual es definido como: Vivienda particular que está totalmente construida y disponible para ser habitada [negritas propias] y que al momento del levantamiento censal no tiene residentes habituales, no es de uso temporal y no es utilizada como local con actividad económica (Fuente. Síntesis metodológica y conceptual del Censo de Población y Vivienda 2010. [www.inegi.org.mx](http://www.inegi.org.mx)). Sin embargo esta no será utilizada en este trabajo pues difiere de la conceptualización de la vivienda abandonada dada por el INFONAVIT y por la SEDATU.

El valor como categoría económica

**Adam Smith** (1723-1767). De origen escocés, se graduó a los 23 años y gracias a su gran inteligencia y a relaciones familiares, se integró a un selecto grupo de intelectuales, científicos y destacados comerciantes de cuyas ideas y opiniones tomó las bases para su obra futura. Recibió una gran influencia de François Quesnay, fundador de la escuela fisiocrática y publicó en 1776 su gran obra *An Inquiry into the Nature of the Wealth of Nations* (Smith, 1794).

Para Smith, el trabajo era la medida real del valor permutable de toda mercadería, y asentaba que:

El precio real de cualquiera cosa, lo que realmente cuesta al hombre que ha de adquirirla, es la fatiga y el trabajo de su adquisición. Lo que vale realmente para el que la tiene ya adquirida, y ha de disponer de ella, o ha de cambiar por otra, es la fatiga y el trabajo de que a él le ahorra, y cuesta a otro (Id.:49).

**Georg Wilhelm Friedrich Hegel** (1770-1831). Filósofo alemán. Basaba su pensamiento en la interpretación de las cosas a través del planteamiento de una contradicción fundada en un sistema dialéctico, ya que intenta entender lo concreto desde el interior de lo absoluto, que se manifiesta como tal en la oposición a lo concreto y en su negación. Por ello, la *negatividad* es un concepto central en su sistema. Hegel consideraba la realidad como un todo cuyas partes solo pueden ser entendidas dentro de la totalidad a la que pertenecen. (Fuente. <http://www.biografiasyvidas.com/biografia/h/hegel.htm>).

Para Hegel, el sentido de la categoría *valor* deviene de la de *trabajo abstracto*, el cual conceptualizaba como cada uno de los trabajos concretos en que se fragmenta la división social del trabajo (Hegel, 2006).

**David Ricardo** (1772-1823). De origen judío, nació en Londres. Desarrolló su teoría económica de forma autodidacta con una gran influencia de la obra de Adam Smith, culminando con su tratado *Principios de economía política y tributación* (1817), que contiene la formulación más sistemática y coherente del pensamiento económico clásico.

Como representante en la Cámara de los Comunes fue opositor de políticas económicas que favorecieran a los terratenientes y partidario de acciones en favor de garantizar altos

márgenes de beneficios económicos a los capitalistas de quienes decía, eran los verdaderos creadores de riqueza, expresión de la cual Karl Marx disentía.

Ricardo afirmaba la teoría del *valor-trabajo*, según lo cual solo el trabajo produce valor. En esta idea fundó Karl Marx su teoría de la explotación del trabajador por el capitalista al apoderarse del plusvalor para su propio beneficio.

Para Ricardo, el valor de un artículo, depende de la cantidad relativa de trabajo que se necesita para su producción, y en este sentido discrepaba con lo expresado por Adam Smith, al decir:

... "que como el trabajo muchas veces podrá comprar más y otras menos cantidad de bienes", lo que varía es el valor de los mismos, y no el trabajo que los adquiere, y "por consiguiente, el trabajo, al no variar nunca de valor, es el único y definitivo patrón efectivo, por el cual se comparan y estiman los valores de todos los bienes" (Ricardo, 1993:13)

**Karl Marx** (1818-1883). De origen alemán, fue un pensador socialista y activista revolucionario. Desarrolló estudios sobre el capitalismo y denunció las perversiones e injusticias de este sistema. Para Marx, la categoría valor, o el valor de una cosa, estaba determinado por la objetivación o materialización en sí misma del trabajo abstractamente humano. Basaba su razonamiento en la dialéctica de Georg Hegel y en el estudio de la economía política clásica de David Ricardo, a partir de la cual fundó su propia doctrina económica que culminó en su obra, *El Capital*.

En el estudio de la obra de Karl Marx, se puede encontrar de manera reiterativa el uso de estos conceptos: la *contradicción*, la *negación* y el *análisis de las cosas como un todo* para llegar a su comprensión. Sin embargo, aun cuando el pensamiento de Marx se fundamentaría en la dialéctica de Georg Hegel, estampó en su obra una concepción materialista única, sobre el idealismo del aquel.

Tal y como se señaló, Karl Marx fundó sus estudios en la doctrina económica clásica expuesta por sus antecesores de la que extrajo conclusiones acerca de que solo el trabajo humano produce valor, y que, la explotación que el sistema capitalista hacía objeto al trabajador tenía

como fin la extracción de la parte del trabajo no pagada al obrero para apropiársela y producir con esto la acumulación del capital.

Sin embargo discrepaba con Adam Smith y David Ricardo, en el sentido que el sistema capitalista tenía un carácter histórico y no que respondía a un orden natural inmutable, por lo que predecía que este sistema económico habría de ser llevado al fracaso por sus propias contradicciones internas.

Pasando al siguiente estadio de la apreciación del valor, Karl Marx suponía que la riqueza burguesa era producto de la acumulación de mercancías y que cada mercancía presentaba, con respecto al valor, un doble aspecto. El valor de uso y el valor de cambio (Marx, 1989).

Se hizo mención ya que *valor* es la cualidad abstracta, que una cosa u objeto adquiere cuando es producto del trabajo humano.

Habré de mencionar ahora, que cuando ese objeto no se produce porque si, sin una causa aparente, sino que se produce para que sea útil, para que cubra un faltante o satisfaga una necesidad, toma la determinación de convertirse en un objeto con valor de uso.

Karl Marx refería que, la utilidad de una cosa hace de ella un valor de uso y está condicionada por sus propiedades físicas, por lo que el cuerpo mismo de la mercancía es un valor de uso o un bien. Decía además que el valor de uso no se manifiesta en función de si cuesta al hombre mucho o poco trabajo obtenerlo, y que el valor de uso se hace efectivo únicamente en el uso o el consumo y constituye el contenido material de la riqueza sin importar la forma social de esta (Marx, 2008).

Adam Smith hacía notar, con relación al valor, que esta categoría tenía dos significados, y que uno de ellos es el que se significa por la utilidad de algún objeto en particular, y le llamaba *valor de utilidad* (Smith, 1794).

David Ricardo se refiere por su parte a que la utilidad no es una medida del valor de cambio pero es esencial para este, ya que si un bien no fuera de ninguna forma útil, no podría tener un valor de cambio (Ricardo, 1993).

Sin embargo para Karl Marx los valores de uso son la combinación de dos elementos: material natural y trabajo humano, y parafrasea a William Petty al hacer la siguiente observación, “El trabajo, no es la fuente única de los valores de uso que produce, de la riqueza material. El trabajo es el padre de esta, y la tierra su madre” (Marx, 2008:53).

Por su parte, Enrique Dussel en su *Tesis 1. El ciclo vital. Necesidad, valor de uso y consumo* (Dussel, 2014:5) sentencia que, “el valor de uso es la cualidad real que tiene la cosa y que se transforma en el contenido del consumo: es decir, es la utilidad de la cosa”.

Agrega además:

Puede entonces entenderse, y lo hemos ya indicado, que el valor “de uso” de las cosas reales solo es puesto por el ser viviente, no en tanto propiedad real de la cosa, sino en tanto valor “de uso”. ¿Cómo podría tener “uso” algo simplemente real en la naturaleza que por ello no tendría utilidad ninguna ya que no se relacionaría a ningún ser viviente? Lo “de uso” del valor significa que la propiedad real de la cosa en-sí es para-otro (necesitado) útil (Id.:6).

Ya entrados en el escenario actual, una vez habiendo visto lo expresado por Enrique Dussel, es importante observar lo que otros autores contemporáneos expresan acerca de valor de uso, relacionado con la vivienda.

Fabricio Espinoza señala que las necesidades fisiológicas son base en las condiciones mínimas de supervivencia de la humanidad y estas se refieren a la satisfacción de alimento, abrigo, vivienda, etc. (Espinoza, 2014).

Esther Maya por su parte (cita a, Villavicencio, 1992) señala que la vivienda se puede entender como un bien de uso con una función específica, y hace hincapié en que a pesar de que existen otros espacios donde el individuo satisface algunas de sus necesidades básicas, solo en la vivienda las desarrolla de forma armónica, constituyéndose así este espacio en el escenario de vida familiar ya que “cumple una función muy importante de relación social vinculada con el carácter interno, íntimo y privado del espacio familiar”(Maya, 1998:21).

Ahora bien, siendo la vivienda un espacio que da servicio a diferentes usuarios, adopta usos diferentes que pueden ser simultáneos, por lo que estos van cambiando con el tiempo. De esta forma, sin dejar de ser un lugar de habitación, se convierte en un medio necesario para la



reproducción de las condiciones de la producción, indispensable para la realización de actividades económicas (Espinoza, 2014).

Reforzando lo anterior, Fernando Palma determina, que:

En toda formación social en la que el modo de producción capitalista es dominante, la vivienda, al igual que la abrumadora mayoría de los objetos producidos por el trabajo humano, adquiere un doble carácter de una parte, es un objeto útil que llena una necesidad individual familiar o colectiva, tiene un valor de uso que justifica su producción, de otra se compra y vende en el mercado, tiene un valor de cambio, es una mercancía (Palma, 2015:21).

Palma deja claro que de acuerdo a sus observaciones, la vivienda, además de ser un bien con valor de uso –ya que es el vehículo por medio del cual el hombre satisface una necesidad crucial para su desarrollo y reproducción-, es el espacio donde se producen y reproducen los trabajadores poseedores en su corporeidad de la mercancía fuerza de trabajo (Id.).

Apuntalando lo anterior, Elvira Maycotte (cita a, Peña: 1999) reconoce en la vivienda la importancia que este espacio tiene en el ámbito familiar, al distinguir en esta el calificativo de *bien social* (Maycotte, 2000).

### **La vivienda como valor económico y patrimonial**

En los albores de su obra, Adam Smith ya señalaba la existencia de reglas que la humanidad seguía en el intercambio de bienes. Estas reglas son, según su análisis, las que determinan lo que se puede llamar valor relativo o permutable de las cosas. Hacía notar también, que en ocasiones este valor significaba la utilidad de algún objeto, y en otras, la aptitud que tenía de cambiarse por otros bienes según fuera la voluntad de su poseedor. Al primero le llamaba valor de utilidad, y al segundo, valor de cambio (Smith, 1794).

Karl Marx asentía que el valor de cambio se presenta como una relación cuantitativa de la proporción en que se intercambia un valor de uso de un tipo, por valores de uso de otro tipo, y que el valor de cambio entre dos mercancías que se intercambian siempre será igual, sin importar la proporción en que se realice el intercambio (Marx, 2008).

En este contexto, David Ricardo concuerda con Adam Smith cuando este afirma que es solo la proporción entre las distintas clases de trabajo que se requiere realizar para adquirir un bien la única norma existente para el intercambio de estos, y no las cantidades comparativas de bienes que se entregan al trabajador, a cambio de su trabajo (Ricardo, 1993).

El valor de cambio proporciona sentido económico a un objeto en el momento en que lo pone en la relación dentro del campo económico, esto es, cuando el bien se produce como una mercancía y se pone en el mercado para ser adquirido por otro.

En su Tesis 3. *El ciclo económico equivalencial. Valor de cambio, dinero y mercado*, Enrique Dussel hace un interesante análisis del significado de este concepto y lo explica de la siguiente forma:

El producto del trabajo humano, puesto en la realidad objetiva como un satisfactor antes inexistente, cuando se lo intercambia por el producto del trabajo de otro ser humano adquiere, en la misma relación en acto, la cualidad de ser un “valor de cambio” (“de cambio” como genitivo objetivo: para-el-Otro) (Dussel, 2014:6).

Puntualiza en el hecho que el valor de cambio de un objeto se materializa cuando es producido con la finalidad principal de ser intercambiado, y concluye:

El valor de cambio es la posición relacional del producto (y del valor como tal) que siendo ahora mercancía se relaciona con otra mercancía. La primera tiene ahora valor de cambio, que es el mero valor en “relación-a” (valor como valor de cambio). Pero, además, ahora se constituye una nueva determinación del mismo valor. Es el valor en cuanto tal que en la relación aparece ahora bajo la forma de intercambiable con respecto al valor de otra mercancía, como valor de cambio (Id.:7).

Visto ahora el valor de uso como un hecho económico, Esther Maya hace la reflexión, de la forma en que la vivienda se ha analizado desde distintos modos de producción. Uno de ellos, la producción capitalista, la determina como una mercancía que se produce y comercializa conforme a relaciones específicas de producción (Maya, 1998).

Maya hace la observación también, en como los mecanismos del mercado, han convertido a la vivienda en un bien económico rentable y le han sustraído su concepción original como un derecho fundamental del ciudadano (Maya y Bournazou, 2012).

Elvira Maycotte por su parte, considera que la vivienda ha perdido su valor social al ser catalogada como un objeto producido únicamente para la comercialización, perdiendo su condición como un bien con valor de uso, y cómo debido al rápido deterioro que sufre –debido a la mala calidad de sus materiales y al proceso de su construcción- [nota propia] va perdiendo su valor como producto inmobiliario al ser habitada (Maycotte, 2007).

En este sentido, Enrique Ortiz precisa como la vivienda al ser producida como mercancía pierde su valor de uso, por privilegiarse por encima de este, el valor de cambio, y cómo su producción es controlada por agentes del mercado, para convertirla en objeto lucrativo destinada a demandantes solventes (Ortiz, 2012).

Para Palma sin embargo, la vivienda tiene un doble carácter, ya que al cubrir una necesidad, se considera un objeto útil y justifica su producción por tanto. Pero tiene también un valor de cambio como mercancía que se vende y se compra en el mercado, adquiriendo esta última primacía sobre la primera (Palma, 2015). Identifica asimismo a este bien en el contexto del sistema capitalista, como *mercancía-vivienda*, un medio para satisfacer necesidades – naturales o surgidas de la mente- del hombre, y la establece como una forma de dominación hegemónica y de sujeción de la clase trabajadora (Id.).

Las fuerzas del mercado conscientes de que la vivienda forma parte de la base material para realizar acciones de consumo, coloca la vivienda como una mercancía dispuesta a cubrir una necesidad primaria requerida para preservar y reproducir la fuerza de trabajo, ya que según advierte Marx, el sistema capitalista sabe que esta fuerza de trabajo se desgasta día a día y requiere, para recuperar, mantener y aumentar su fuerza, un espacio adecuado para este fin.

La mercancía-vivienda es una necesidad primordial que el hombre debe satisfacer; esta situación no escapa al ojo atento del capital que la produce y mercantiliza en su beneficio. De ahí lo fundamental que es comprender como este bien se ha transformado de un bien de uso, en un objeto de cambio y en como este último ha subordinado al primero.

De esta forma, esta necesidad es traducida por el mercado en una demanda potencial y efectiva, misma que por desgracia se atiende para satisfacer por parte del mercado, una situación económica, y no, como debiera ser, una necesidad específica.

Tal situación es advertida por otros autores, como Jorge Cervantes, Esther Maya y José Guadalupe Martínez (Maya y Bournazou, 2012), quienes dan cuenta de cómo la reproducción sistemática de vivienda atiende principalmente procesos de innovación industrial y criterios económicos, desdeñando las necesidades y las condiciones, así como la calidad que la morada debe mantener para satisfacer a sus habitantes.

Palma concluye poniendo de manifiesto la visión ambivalente que la vivienda adquiere según el enfoque con el que se mida. Una vertiente, la del capital, la presenta como un bien que le otorga bienestar al trabajador al poseerla y poder mercantilizarla, a su antojo, con facilidad. La otra vertiente, la del enfoque marxista, la advierte como un lastre que encadena al trabajador a la fábrica, impidiéndole buscar un mejor salario y conformarse con la situación en la que lo coloca el capital so pena de perder su vivienda y su status de propietario “capitalista” (Palma, 2015).

Esther Maya confirma lo anterior al exponer que en la producción capitalista, la vivienda es vista únicamente con la visión de mercancía, producida exclusivamente para ser expuesta en una relación de mercado (Maya, 1998).

Esta autora expone asimismo, que en su carácter de bien de cambio, las fuerzas del mercado le otorgan a la vivienda un estado de alta rentabilidad en el comercio inmobiliario, lo cual en la realidad actual se considera una falacia, pues debido a la excesiva producción de este bien, su valor patrimonial, valor de cambio, ha caído en forma considerable (Id.).

Y para concluir, comentar una aportación sumamente importante que Emilio Pradilla nos proporciona al respecto del valor de cambio. La visión con que este autor enfoca esta categoría, la hace única y la habremos de abundar más adelante.

Evidentemente, en el conjunto de objetos que se producen en nuestras sociedades, existe un número considerable que son aún producidos por los mismos individuos que van a consumirlos finalmente; es decir, que no son producidos directamente para el cambio. Pero aún en estos casos, o bien ellos son producidos a partir de materias primas que son, ellas sí, mercancías; o remplazan a otras mercancías que podrán ser adquiridas en el mercado y tienen por tanto un valor de cambio virtual que se haría real si fueran puestas en venta (Pradilla, 1987:17).

### **La mercancía**

En el apartado “La vivienda desde la perspectiva de la Economía Política” se abordó la definición que Enrique Ortiz hace de la vivienda y se aprecia que encuentra en ella la categoría, entre otras, de “mercancía”. También se hizo mención del modo en como esta se relaciona con factores económicos adoptando ese mismo carácter.

De igual forma tomamos nota que para Karl Marx la acumulación de mercancías suponía la riqueza burguesa y cómo este autor evidenció en esta categoría -la mercancía- un doble aspecto, valor de uso y valor de cambio.

Esther Maya observa, que en el modo de producción capitalista, la vivienda es determinada como una mercancía que se produce y comercializa conforme a normas establecidas en ese modo de producción cuyos agentes, dice Enrique Ortiz, la convierten en un objeto lucrativo.

Esto lo podemos confirmar si observamos la gran actividad en la construcción de viviendas que van desde unos cuantos metros cuadrados de superficie y que se construyen en zonas marginales de las ciudades, hasta enormes edificios de varios niveles con viviendas de cientos de metros cuadrados construidos, que se ubican en zonas de las ciudades donde el valor del suelo alcanza precios considerables.

Fernando Palma destaca lo expresado por Karl Marx, el doble carácter que la vivienda adquiere al cubrir una necesidad –como valor de uso-, y al ser puesta en el mercado a modo de mercancía, -como valor de cambio-, y para concluir este breve repaso subrayar lo que al ojo experto de Karl Marx no pasó inadvertido, la forma en que las fuerzas del mercado colocaron a la vivienda:

- como mercancía;
- como objeto de consumo y;
- como un medio para mantener y aumentar la fuerza de trabajo, con el fin de incrementar la producción del plusvalor.

Es importante, y por ello dedicamos este apartado a su análisis, definir el papel que la mercancía tiene en el ciclo económico de producción, distribución, intercambio y consumo

---

dentro del cual Karl Marx sitúa a esta categoría en un lugar central, y del que expresa, “para la sociedad burguesa la *forma de mercancía*, adoptada por el producto del trabajo, o la *forma de valor* de la mercancía, es la *forma celular económica*” (Marx, 2008:6). Este autor afirma que en todas las sociedades donde predomina el modo de producción capitalista, la riqueza se muestra como una gran acumulación de mercancías y que la característica bifacética del trabajo contenido en una mercancía -valor de uso y valor de cambio-, es el eje en torno al cual gira la comprensión de la economía política.

Ahora bien, para que dos productos se puedan contraponer como mercancías es menester sean resultado de trabajos útiles cualitativamente diferentes. Entonces vale la pena preguntarnos, ¿qué es una mercancía?

Una definición que nos da una idea muy completa del significado de este término es la siguiente:

Mercancía. Del italiano mercanzia. Una mercancía es una cosa mueble que se constituye como objeto de trato o venta. El concepto suele aplicarse a los bienes económicos que son susceptibles de compra o venta.

Las mercancías, por lo tanto, son intercambiables por otras cosas. Esto implica que puede establecerse algún tipo de equivalencia entre distintas mercancías. Las mercancías son intercambiables mediante el trueque (se entrega una mercancía y se recibe otra distinta) o a través del dinero (se entrega un cierto monto de dinero que equivale a la mercancía).

A partir del dinero, el trueque de mercancías deja de ser directo. El dinero mismo, por otra parte, se ha convertido en una mercancía que las personas intentan atesorar como depósito de riqueza o por otro motivo.

Para entender la noción de mercancía o comprender el por qué de su valor, es importante tener en cuenta que la producción de mercancías implica un costo o un trabajo. El valor de la mercancía, por lo tanto, se origina en su producción y luego se refleja en la circulación. (Fuente. <http://definicion.de/mercancia>).

Sin embargo y dado el enfoque dado a la presente investigación, se habrá de considerar en este trabajo, la definición dada por Karl Marx a esta categoría económica:

La mercancía es, en primer lugar, un objeto exterior, una cosa que merced a sus propiedades satisface necesidades humanas del tipo que fueran. La naturaleza de esas necesidades, el que se originen, por ejemplo, en el estómago o en la fantasía, en nada modifica el problema (Marx, 2008:43).

Las mercancías son el producto de trabajos privados autónomos recíprocamente independientes que se enfrentan entre sí. A este conjunto de trabajos útiles, diferenciados por su tipo, se le conoce como *división social del trabajo*.

En cuanto a sus valores de uso, las mercancías son diferentes de acuerdo a su cualidad; en cuanto a valor de cambio, solo pueden diferir por su cantidad. En una mercancía, su valor de cambio es algo independiente a su valor de uso y haciendo abstracción del valor de uso del cuerpo de una mercancía, solo nos queda que esta es producto del trabajo humano indiferenciado o trabajo abstractamente humano y es a lo que llamamos *valor*.

En apariencia entonces, una mercancía puede mostrarse como una cosa sencilla de interpretar, sin embargo, Karl Marx nos alerta en el sentido que, “su análisis demuestra que es un objeto endemoniado, rico en sutilezas metafísicas y reticencias teológicas” (Id.:87).

Pero la mercancía no solo debe ser algo que a través de su valor de uso cubra una necesidad ya que entonces una manzana tomada de un árbol, que calme nuestra necesidad de alimento, se podría equiparar con una mercancía. No, no es tan simple.

Para que una cosa adquiriera el carácter de mercancía es menester que sea un objeto con valor de uso y que sea un objeto que porte valor.

Como ya se advirtió, el valor de uso de un objeto se determina cuando este es producido para que sea útil, cubra un faltante o satisfaga una necesidad y siempre será, entonces, el resultado de un *trabajo útil*, por lo que “el trabajo siempre se considera con relación a su *efecto útil*”.

De igual forma, se mencionó acerca del valor, que esta es una cualidad abstracta que el objeto adquiere cuando es producto del trabajo humano.

Entonces, la manzana recogida del árbol no puede adoptar el carácter de mercancía si esta es simplemente tomada sin más trabajo que el de estirar el brazo. Sin embargo si la misma

manzana es tomada del árbol después de haber labrado la tierra, sembrado la semilla, cultivado la planta y finalmente tomada, convertida en producto, como resultado del trabajo humano, es susceptible de transformarse en mercancía **si se transfiere a través del intercambio a quien se sirve de esta como valor de uso.**

Sin embargo y tal como Karl Marx advierte, no basta que una cosa tenga valor de uso para que adquiera valor, como el caso del aire o la tierra virgen. No podemos negar que ambos tienen un valor de uso, pero este no ha sido producto del trabajo del hombre. O bien, una cosa puede ser producto del trabajo del hombre, tener un valor de uso y no ser una mercancía, como el caso de un zapatero que produce sus propios zapatos. Karl Marx expresa: “[...] Para transformarse en mercancía, el producto ha de transferirse a través del intercambio a quien se sirve de él como valor de uso (Id.:50)”.

Luego entonces podremos concluir en que un objeto habrá de convertirse en mercancía, **solo** si es portador de los siguientes atributos:

- que tenga valor de uso.
- que porte valor, y
- que su valor de uso se transfiera -por cualquier medio- a otro que se sirva de él, como valor de uso.

Ahora que se expresó una idea más clara del significado de la mercancía, analizaré la forma en como esta categoría adquiere valor.

Esto no se refiere desde luego, aunque es su fundamento, al valor abstracto que todo objeto adquiere cuando es producto del trabajo humano, sino a la cantidad o magnitud de valor que esta asume al medir la duración y gasto de la fuerza del trabajo humano socialmente necesario para producir esa mercancía.

En este sentido, cuanto mayor sea la fuerza productiva del trabajo, el tiempo de trabajo requerido para la producción de un artículo será menor, por tanto su valor también será menor. Caso contrario, cuando la fuerza productiva del trabajo sea menor, el tiempo de trabajo necesario para la producción de un artículo será mayor, y mayor será su valor.



Ahora bien, ¿cómo se mide el gasto de trabajo humano socialmente necesario para producir una mercancía?

Al respecto, Karl Marx expresa:

En la producción de una mercancía, sólo utiliza el tiempo de trabajo promedialmente necesario, o tiempo de trabajo socialmente necesario. El tiempo de trabajo socialmente necesario es el requerido para producir un valor de uso cualquiera, en las condiciones normales de producción vigentes en una sociedad y con el grado social medio de destreza e intensidad de trabajo (Id.:48).

Esta sentencia me lleva a colegir entonces, que el valor que una mercancía pueda lograr para su intercambio -valor de cambio-, es igual al valor de cualquier otra mercancía que para ser producida requiera la misma cantidad de trabajo humano, o para decirlo de otra forma, que se produzca en la misma cantidad de tiempo. Esto significa que ambas poseerán la misma magnitud de valor.

Es necesario hacer notar, en que este autor determina el tiempo de trabajo promedialmente necesario para producir un valor de uso cualquiera, basado en el cumplimiento de algunas condiciones, tales como:

- a) que las condiciones de producción sean normales, esto es que no se vean influenciadas por agentes externos que las alteren de un proceso a otro.
- b) que el grado social de destreza de los operarios sea el promedio en ese tipo de actividad.
- c) que la intensidad de trabajo sea la misma, o el promedio, al realizar el producto.

Esto lo considero importante, ya que dos personas que se enfrentan en el mercado tratando de intercambiar sus mercancías, necesitan saber en qué razón o proporción deberán de cambiar una mercancía por la otra.

Al respecto de la relación de valor (valor de cambio) entre mercancías que se han de intercambiar, Karl Marx expresa que es de conciencia general el que las mercancías poseen una forma común de valor que contrasta con todas las demás formas naturales que les confieren sus valores de uso. Esta forma común es la forma de **dinero**.

Para entender cómo es que se establece el intercambio de mercancías, y el momento en que la mercancía dinero aparece en esta relación, y a fin de no irrumpir en imprecisiones de interpretación involuntarias, voy a exponer, desde la óptica marxista, la relación de valor que existe entre las mercancías, respetando de forma íntegra los conceptos medulares de la exposición de Karl Marx e interpretando algunos otros, los secundarios, tratando de facilitar su comprensión.

Para este autor existen cuatro momentos, los que identifica como *formas*, en la relación de valor de las mercancías, desde un intercambio simple de una mercancía por otra mercancía, hasta la aparición en la relación de intercambio de una mercancía por la mercancía dinero.

- A. Forma simple o singular de valor.
- B. Forma total o desplegada de valor.
- C. Forma general de valor.
- D. Forma de dinero.

### **A. Forma simple o singular de valor**

En una relación de valor, esta es la expresión más simple del valor que existe entre dos mercancías, ya que toda forma de valor se basa en esta forma simple de valor.

Esta relación de igualdad se establece entre dos mercancías *A* y *B* de diferente género, en la cual una (*A*) expresa su valor en la otra (*B*). La mercancía *A*, que en esta expresión de valor tiene un papel activo como *valor relativo*, representa una *forma relativa de valor*, y la mercancía *B*, que tiene uno pasivo como *equivalente*, adopta la *forma de equivalente*.

Karl Marx lo expresa de la siguiente forma:

A la primera mercancía le corresponde un papel activo; a la segunda, uno pasivo. El valor de la primera mercancía queda representado como *valor relativo*, o sea, reviste una *forma relativa de valor*. La segunda mercancía funciona como *equivalente*, esto es, adopta una *forma de equivalente* (Id.:60).

$$\begin{array}{ccc} \text{"x" mercancía } A & = & \text{"y" mercancía } B \\ \downarrow & & \downarrow \\ 20 \text{ m., de tela} & = & 1 \text{ saco} \\ \downarrow & & \downarrow \\ \text{Valor relativo} & = & \text{Valor equivalente} \end{array}$$

La igualación del valor de las mercancías en la relación de valor significa que ambas mercancías contienen el mismo valor, esto es, trabajo humano útil, el cual es medido por el tiempo socialmente necesario para realizarlo.

Una conclusión en la exposición de la *forma simple o singular de valor*, se puede resumir en la siguiente sentencia:

“A la *forma relativa simple de valor* adoptada por una mercancía, corresponde la *forma singular de equivalente de otra mercancía*” (Id.:62).

Esto es, que el valor de la mercancía *A* solo se expresa en una mercancía diferente. Sin embargo, esta expresión no excluye que la otra mercancía sea de tal o cual tipo, por lo que en una evolución natural, el valor de la mercancía *A* se pueda expresar en otra clase de mercancía, la *C*, por ejemplo, o la *D*, o la *E*, etc., en una sucesión múltiple de expresiones simples de valor.

### **B. Forma total o desplegada de valor**

En la forma relativa de valor desplegada, el valor de la mercancía *A*, se expresa en incontables mercancías (*B*, *C*, *D*, etc.) diferentes a ella, por lo que estas se convierten en un reflejo del valor de la mercancía *A*. Ahora es muy visible que el valor de la mercancía *A* se revela genuinamente como trabajo humano indiferenciado igual a cualquier otro trabajo humano.

La forma relativa desplegada del valor se puede descomponer en varias expresiones de valor relativas simples:

$$z \text{ mercancía } A = u \text{ mercancía } B$$

$$z \text{ mercancía } A = v \text{ mercancía } C$$

$$z \text{ mercancía } A = w \text{ mercancía } D$$

$$z \text{ mercancía } A = x \text{ mercancía } E,$$

etcétera.

En la expresión de valor de la mercancía *A*, el resto de las mercancías se determinan como equivalente, como cuerpo de valor. Por lo que los diversos tipos de trabajos útiles concretos de donde emanan estas mercancías se vuelven diversas formas particulares de objetivación de trabajo humano puro y simple.

### C. Forma general de valor

Esta forma difiere de las anteriores en el sentido de que las mercancías reflejan su valor de manera simple porque lo hacen en una sola mercancía (mercancía *A*), y de manera unitaria porque lo reflejan en la misma mercancía (mercancía *A*) por lo que su forma de valor se considera general. Las dos primeras solo lograban reflejar el valor de una mercancía como algo diferente de su valor de uso.

$$\left. \begin{array}{l} u \text{ mercancía } B = \\ v \text{ mercancía } C = \\ w \text{ mercancía } D = \\ x \text{ mercancía } E = \\ \text{etcétera.} \end{array} \right\} z \text{ mercancía } A$$

La forma simple o singular de valor solo planteaba ecuaciones de valor donde una mercancía se enfrentaba a otra únicamente, por lo que seguramente solo se practicaba cuando los productos del trabajo se intercambiaban de forma ocasional.

La forma total o desplegada de valor logra a diferencia de la primera, distinguir entre el valor de una mercancía y su propio valor de uso, al aparecer el resto de las mercancías en la forma de equivalentes.

La última forma, la forma general de valor, logra relacionar de manera efectiva a todas las mercancías entre sí en cuanto valores, o que se presenten mutuamente como valores de cambio.

Esta forma le confiere ahora a la mercancía *A*, el *carácter de equivalente general* al resto de las mercancías, al convertirlo en intercambiable con todas ellas. Es fácilmente comprensible, que la mercancía *A* se presenta ahora como encarnación de todo trabajo humano, ya que al hacer abstracción del valor de esta mercancía, hacemos abstracción del valor del resto de las mercancías y solo nos queda trabajo humano indiferenciado, gasto de fuerza humana de trabajo.

La función social que desempeña el universo de mercancías con cuya forma natural se fusiona socialmente la forma de equivalente general, se convierte en mercancía dineraria. A través de la historia, ese papel lo ha desempeñado una mercancía determinada, *oro*.

#### **D. Forma de dinero**

Entre la *forma relativa simple* y la *forma total o desplegada de valor*, y entre esta y la *forma general de valor*, existen transiciones fundamentales. Pero entre la forma general de valor y la forma de dinero no existe más cambio que ahora la mercancía **A** adquiere un nombre, *oro*.

En algún tiempo la *mercancía oro* se estableció en actos de intercambio aislados con carácter de *equivalente particular*, pero en un momento tomó el papel de *equivalente general* monopolizando este carácter en la *expresión del valor correspondiente al mundo de las mercancías* para transformarse en *mercancía dineraria*, y cuando esta transformación se produce, la *forma general de valor* se convierte en la *forma dinero*.

Es ahora cuando al representar la expresión relativa simple del valor de una mercancía (calzado), en la mercancía que ya funciona como mercancía dineraria (oro) representamos la *forma de precio*.

La forma de *precio* del calzado será:

**20 pares de calzado = 1 gramo de oro**

y si la denominación monetaria de un gramo de oro es de 300 dólares,

**20 pares de calzado = 300 dólares**

#### **Recapitulando**

Para entender el concepto de la forma dinero tendremos que entender la forma de equivalente general (forma general de valor), que a su vez, se resuelve en la forma total o desplegada de valor, misma que tiene su origen en la forma simple o singular de valor de la mercancía.

Es preciso mencionar que Karl Marx consideraba a la mercancía con un carácter fetichista y endemoniado, pero a través de este repaso podemos constatar que nada misterioso se encierra en el valor de uso de un cosa, ya sea que consideremos esta cualidad como característica natural de un objeto que satisface una necesidad humana o bien, cuando estas propiedades las adquiere merced al trabajo humano.

Lo místico del artículo se hace evidente cuando entra en escena como mercancía.

---

Los objetos con valor de uso se convierten en mercancías debido a que *son productos de trabajos privados ejercidos independientemente los unos de los otros*. Este sistema complejo de trabajos privados constituye el trabajo social global en el que sus atributos específicamente sociales se manifiestan hasta que sus productos se enfrentan en el intercambio.

En este momento, los trabajos privados adoptan un doble carácter social:

- 1) Como trabajos útiles satisfacen una necesidad social y prueban su eficacia como partes de un trabajo global que deviene de la división social del trabajo.
- 2) Satisfacen las necesidades de sus productores ya que todo trabajo privado que tiene utilidad es susceptible de ser intercambiado por otro trabajo privado útil y por tanto le es equivalente.

La determinación del precio de las mercancías es lo que llevó a la determinación de las magnitudes del valor, y la expresión colectiva de las mercancías en dinero, lo que condujo a fijar su carácter de valor.

Sin embargo la forma de dinero se ha encargado de velar, en vez de revelar, el carácter social de los trabajos privados, y en consecuencia, las relaciones sociales entre los trabajadores individuales. –Es difícil entender la relación del dinero con las mercancías, no bien se entiende de mejor forma la relación entre dos mercancías equivalentes-.

“El valor de uso de las cosas se realiza para el hombre sin intercambio, o sea en la relación directa entre las cosas y el hombre, mientras que su valor, por el contrario, solo en el intercambio, o sea en el proceso social” (Id.:102).

### **La vivienda como mercancía**

Recordemos que al inicio del presente capítulo, se hizo un repaso de la conceptualización teórica de la vivienda.

En este, se expuso lo que diversos investigadores en el tema de la vivienda han expresado al respecto de este bien.

Esther Maya la conceptualiza como un bien de consumo, un techo para proteger al hombre, parte importante del desarrollo urbano de las ciudades.

Fabricio Espinoza la considera un sistema de escalas espaciales, satisfactor de varias necesidades de las familias, un patrimonio y su principal inversión y en ocasiones, una fuente importante de ingresos.

Enrique Ortiz la define como un bien costoso y como mercancía, mientras que Fernando Palma la considera un objeto con valor de uso y con valor de cambio.

Diversas definiciones o conceptualizaciones. Algunas le otorgan un carácter social, un objeto de primera necesidad de relación directa con el desarrollo urbano y otras un carácter económico.

Sin embargo hay algo en lo que la mayoría de los autores coinciden, y esto es, en que la vivienda es un objeto necesario para el género humano y que le proporciona protección y cobijo, del medio ambiente y de predadores animales o de su misma especie.

Ahora bien, en el apartado *Valor de uso y vivienda*, se estableció que el valor de uso es la cualidad que cualquier objeto tiene de satisfacer una necesidad. Para Karl Marx no era importante dónde se producía esta necesidad, ya en la mente, ya en el estómago; al final, decía, esto no cambiaba para nada el problema.

Debemos recordar sin embargo, que el que una cosa tenga valor de uso no implica que tenga valor, ya que el valor es un producto del trabajo humano, simple e indiferenciado.

Entonces, si un objeto tiene valor -por tener incorporado trabajo humano abstracto-, y se produce con valor de uso -valor de uso para otros-, decimos que alcanza la categoría de mercancía.

Hago mención de esto, ya que en este apartado habré de analizar la figura de la *mercancía-vivienda*, o dicho de otro modo, la forma en como este importante bien evolucionó desde sus orígenes más primigenios, en que se consideraba únicamente como un bien con valor de uso, hasta la primera mitad del siglo XVIII, cuando el nuevo modelo económico conocido como *capitalismo*, a través de las fuerzas del mercado, la incorpora al nuevo ciclo económico como una mercancía.

Ya se comentó como en la revolución industrial, el propietario de los medios de producción sacó provecho de la necesidad de los trabajadores de, por un lado, contar con un trabajo y poder sobrevivir, por el otro, tener un lugar donde poder reposar y recuperar las fuerzas, para al otro día, regresar a la fábrica.

Pero si esto pasaba al inicio de la Revolución Industrial, las cosas no mejoraron con el paso del tiempo. No. El modelo económico capitalista se impuso como un modelo hegemónico en la mayor parte del mundo industrializado, sin embargo tal y como Karl Marx lo predijo, un día llegaría a su fin.

En nuestro país, al término de la Revolución de 1910 y sobre todo luego del fin de la segunda guerra mundial, el Estado mexicano adoptó un sistema de gobierno benefactor (proteccionista). La Constitución General de la República de 1917 se fincó sobre el principio del establecimiento de los derechos y protección de los trabajadores. De esta forma, en las fracciones XII y XXX del Artículo 123 se sientan las primeras bases del reconocimiento del derecho de los mexicanos a una vivienda digna.

En la fracción XII, se establece la obligación que los patronos tienen de proporcionar habitaciones cómodas e higiénicas a sus trabajadores, haciendo la consideración de que podrán cobrar una renta por ellas.

La fracción XXX, reconoce que las cooperativas dedicadas a la construcción de vivienda para ser adquirida por los trabajadores, tendrán un carácter de utilidad social.

Es de reconocer la labor de los Constitucionalistas de 1917 pues se aprecia en el texto de este Artículo -el Artículo de los trabajadores [nota propia]-, que lograron nivelar las fuerzas del mercado al implantar estas consideraciones en beneficio del trabajador, aún a costa de que las viviendas se proporcionaran en renta.

Fundado en esto, considero que han sido en total tres las etapas que han marcado el desarrollo de la vivienda en nuestro país –la Cámara de Diputados reconoce cuatro- contando la previa a 1970 en la que el Estado cumplía el mandato constitucional ofreciendo vivienda en renta a los trabajadores.

Estas etapas son las siguientes:



1. Antes de 1970, el Estado proporcionaba vivienda en renta a los trabajadores.
2. Entre 1971 y 1993. El Estado regulaba los programas habitacionales en la producción y distribución de las viviendas.
3. De 1994 a la actualidad. Una mayor intervención de los agentes privados financieros, promotores y constructores por la desregulación del sector habitacional influenciada por las “estrategias facilitadoras” del Banco Mundial (Puebla, 2006:138-139).

Testigo de la política de vivienda anterior al año de 1970, lo es el Centro Urbano Presidente Alemán, conjunto multifamiliar compuesto por 1080 departamentos, áreas verdes, locales para comercios, lavandería, guardería infantil, dispensario médico, un centro escolar. Construido en el entonces Distrito Federal –hoy Ciudad de México- entre septiembre de 1947 y agosto de 1949 e inaugurado el 2 de septiembre de 1949. Este modelo habitacional en el que se privilegiaba la renta de la vivienda, contrasta con el actual promovido a partir de 1970, el cual prioriza la vivienda en venta.

Los cambios en las políticas de vivienda a partir de 1993, se deben a la finalización del modelo económico capitalista y a la implantación del nuevo, el modelo económico neoliberal. Este modelo, impulsado por el Banco Mundial (BM) y el Fondo Monetario Internacional (FMI) han privilegiado al mercado según lo expresa Guillermo Boils. Este autor consigna las condiciones a que son sometidos los gobiernos prestatarios de estos organismos financieros internacionales, que incluyen compromisos en materia de política económico-social, a fin de privilegiar al mercado como responsable de la economía doméstica. En el caso de la construcción de vivienda, el Estado debe crear condiciones a fin de que las empresas privadas reciban todas las facilidades para desempeñar esta labor (Boils, 2004).

Este autor afirma también que hasta antes de 1990, el Estado mexicano propiciaba una política de vivienda con subsidios claves, ya que las bajas tasas de interés de los créditos otorgados a las familias beneficiadas, les permitía acceder a una vivienda de interés social, incluyendo a los no asalariados urbanos de bajos recursos económicos.

Esto desde luego, no era algo que conviniera a los intereses capitalistas, e influyeron para el cambio de las políticas habitacionales oficiales lo cual logran alrededor de 1990, en que el presidente Carlos Salinas de Gortari pone en marcha políticas sociales de corte neoliberal –

que fomentan la propiedad privada como política económica-, que han servido de base para las actuales políticas de vivienda.

Al respecto, René Coulomb y Martha Schteingart subrayan lo siguiente:

[...] El objetivo subyacente a la política habitacional consiste en convertir a todo hogar en propietario de su vivienda, apoyándose sobre un aparente consenso de la sociedad mexicana: que el derecho constitucional a “disfrutar de una vivienda digna y decorosa” es sinónimo del derecho a ser propietario de la vivienda (Coulomb y Schteingart, 2006:500).

Estos autores advierten la perversidad escondida en las estrategias del mercado cuando en la promoción de su mercancía-vivienda involucran razones subjetivas en cuanto a la propiedad de la vivienda.

Emilio Pradilla resalta la necesidad que el género humano tiene de una vivienda que cumpla con disposiciones de habitabilidad y seguridad ajustadas al grupo social en el que se desenvuelva, pero subraya las estrategias de que se vale el mercado para vender su mercancía, y comenta como el consumidor es el blanco de las campañas publicitarias comerciales de los constructores de vivienda creándole necesidades y gustos a fin de desarrollar en él, valores de consumo ajustados a la ideología global del consumo.

En este estado de cosas, la vivienda adquiere un carácter bifacético, valor de uso y valor de cambio. Valor de uso, porque es un objeto material que gracias a sus propiedades físicas satisface una necesidad humana. Valor de cambio, porque en primera instancia, el valor de uso es siempre portador del valor de cambio; en segunda, al ser un objeto que cubre una necesidad, es intercambiado en el mercado convirtiéndose en este acto en una *mercancía*.

En este sentido, Fernando Palma considera de importancia fundamental entender la transición de la vivienda de un bien con valor de uso individual o colectivo a una mercancía con valor de cambio, y como este se impone al valor de uso al ser construida de forma masiva para su comercialización y como forma de sostenimiento de la reproducción de la mercancía representada por la fuerza de trabajo.

Atendiendo a su objetivo, el mercado desarrolla estrategias que en la opinión de Emilio Pradilla no tienen relación con subsanar una necesidad que no sea la suya, y distingue en la

forma de construcción de la vivienda tres estadios, los que básicamente se caracterizan por el destino final en su producción. Este autor los clasifica de la siguiente manera:

La auto-construcción. En ella, el agente social que produce y consume la vivienda es el mismo; El objeto final asume la forma de vivienda-mercancía virtual.

[...] el objeto se destina al autoconsumo y no al cambio directo; corresponde por tanto a formas pre-capitalistas de producción sobrevivientes en razón de las condiciones estructurales del desarrollo capitalista dependiente.

La producción manufacturera. En ella, el proceso constructivo es realizado por agentes sociales diferentes a aquellos que van a consumir el objeto.

El destino final del objeto (generalmente casas individuales o pequeños edificios de apartamentos) será el auto-consumo de grupos de ingresos medios o altos (vivienda-mercancía virtual), o la venta o alquiler comercial a estos mismos sectores (vivienda-mercancía real); pero en el primer caso, su comercialización, su transformación en mercancía real será fácilmente alcanzable.

La producción industrial de vivienda. En esta forma de producción, la relación directa entre agentes de la producción y consumidores desaparece totalmente en el proceso productivo y no reaparece sino en el intercambio comercial. En este modo, los capitalistas ligados al proceso invierten su dinero única y exclusivamente con el fin de valorizarlo y reproducirlo (Pradilla, 1987:22-24).

Tal es el caso –estadio 3- de la vivienda de interés social,<sup>5</sup> una vivienda-mercancía o mercancía-vivienda, producto de las políticas neoliberales de vivienda del Estado mexicano el que, a través de instituciones creadas exprofeso, otorga créditos para adquirir viviendas con subsidios a trabajadores inmersos en el sistema capitalista que reúnen los requisitos que establece el mercado.

Fernando Palma hace hincapié en que, en el análisis marxista de la vivienda de interés social, esta es considerada una mercancía por el carácter bifacético que se le asigna en el modo de producción capitalista.

---

<sup>5</sup> La Organización de Estados Americanos, en el seno del consejo Interamericano Económico y Social da el siguiente concepto de la "vivienda de interés social": ya sea urbana o rural, es aquella cuyo uso, en propiedad o alquiler, es asequible, de manera que no resulte onerosa en el presupuesto familiar.

Y es que el Estado -siguiendo las directrices del BM y del FMI-, al diseñar las nuevas políticas de vivienda, las orientó a brindar todo tipo de facilidades a los capitalistas interesados en el negocio de la construcción de vivienda de interés social (llamados “desarrolladores privados de vivienda”) los que se dieron a la tarea de inundar el mercado con el producto mercancía-vivienda, gracias a que de un día para otro, con el apoyo del Estado mexicano, se convirtieron en la única opción en el mercado para que la clase trabajadora accediera a la oportunidad de convertirse en propietario de una vivienda, y cumplir así “el sueño de su vida”.

Emilio Pradilla observa al respecto de la mercancía-vivienda, lo siguiente:

La mercancía vivienda, construída como medio para la valorización de un capital, tiene que realizar su doble carácter de valor de uso y valor de cambio, de lo contrario sería inútil y no se produciría, o no se valorizaría el capital, dando lugar al mismo resultado. El valor de uso lo realizará en la medida en que satisfaga la necesidad para la cual fue creada, es decir, que sea ocupado como alojamiento por un individuo, familia, o grupo familiar; su valor de cambio y con él las ganancias de los diferentes capitales, lo realizará en la conversión del objeto vivienda en dinero a través de la circulación comercial. Se definen así tres instantes de un mismo y único proceso: producción, intercambio y consumo de la vivienda (Id., :29).

Y a decir del mismo autor, estos instantes se distinguen unos de los otros ya que los actores que los realizan no son los mismos, así como las relaciones al interior de las cuales esto ocurre.

Profundiza en el análisis del flujo de cada una de las partes del proceso y hace una descripción detallada de ellos en la siguiente forma:

Aunque varias de estas actividades pueden recaer en un mismo individuo, la relación que agencian es fundamentalmente diferente: en el primer instante, los agentes cumplen la tarea de transformar dinero en capital productivo que al invertirse en suelo, materiales, maquinaria y equipo y fuerza de trabajo, desencadenará el proceso de creación de un nuevo valor objetivado en la vivienda, transforman dinero en mercancías; en el segundo instante, los agentes participan en el proceso de transformación de ese objeto material-vivienda en dinero, transforman la mercancía en dinero sin crear nuevos valores, realizando los valores encerrados en el objeto material al transformarlos nuevamente en dinero, cerrando el ciclo de rotación del capital D-

M-D, en el cual D es igual a D+AD; en el tercer instante, los agentes sociales realizan el valor de uso de la vivienda al utilizarla para los fines a los que ha sido adecuada sin que en el acto mismo de consumir medie una relación monetaria (Id., :30).

De esta forma se cumple el carácter de la mercancía-vivienda, al satisfacer por un lado una necesidad, y por el otro, en el intercambio objetivando el valor de cambio, valorizar el capital invertido, para obtener acerca de la propiedad de la mercancía-vivienda el espejismo de que esta brinda un bienestar al trabajador, **ya que al poseerla podrá utilizarla como una mercancía que podrá intercambiar en el mercado con gran facilidad en el momento en el que desee.**

Nada más alejado de la realidad.

Se dijo al iniciar el presente apartado, que para que un objeto alcance la categoría de mercancía es necesario tenga valor y se produzca con valor de uso, valor de uso que debe ser además, para otros. Se determinó también, que el valor de cambio se objetiva en el intercambio de la mercancía y que el valor de cambio se conoce atendiendo al valor de uso de otra mercancía. Esto se confirmó, en el análisis que se hizo al desarrollar la *Forma simple o singular de valor*, en la cual textualmente se asentó lo siguiente: “Por tanto, la mercancía B se opone a la mercancía A como equivalente, y el *valor* de la segunda se expresa en el *valor de uso* de la primera”.

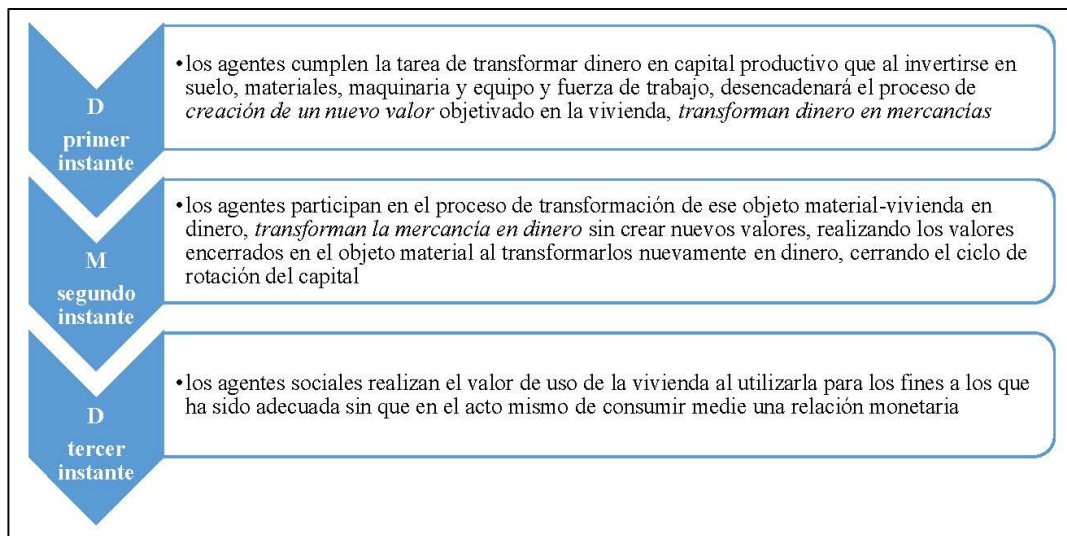
Finalmente y para terminar este breve repaso dejar asentado el fin primigenio de la producción capitalista: “Lo que especifica la producción capitalista de objetos, entre ellos la vivienda, no es su carácter mercantil, sino el hecho de que su producción tiene la finalidad de valorizar al máximo el capital invertido en las diferentes fases de su producción”.

Cabe ahora la pregunta. ¿A dónde lleva esta reflexión?

Vuelvo al análisis del flujo que Emilio Pradilla realizó en cada una de las partes del proceso de *producción, intercambio y consumo de la vivienda, D-M-D*.

Al observar la gráfica con el flujo del proceso, se puede advertir que este no es cíclico, esto es, que no cierra donde inicia. Esto significa que cuando se objetiva el valor de uso de la vivienda por su usuario final -el trabajador-, el proceso llega a su fin y la mercancía-vivienda abandona este carácter y se convierte simplemente en *vivienda*.

**Imagen 1.1. Diagrama de flujo del proceso de producción-intercambio-consumo de la vivienda.**



Fuente. Elaboración propia en agosto de 2016, con datos de Emilio Pradilla (Pradilla,1987:30).

¿Qué se habría de lograr para devolver a la vivienda el atributo de mercancía-vivienda y poder de esa forma iniciar un nuevo proceso de producción? Básicamente dotar a la vivienda de las siguientes propiedades:

Que tenga valor

Que tenga valor de uso para otros

Que el valor de uso –convertido en valor de cambio- pueda ser objetivado en el intercambio.

¿Qué tenga valor?

Nada difícil, ya que para que la vivienda tenga valor, es menester sea el producto de trabajo humano indiferenciado, y es indiscutible que la vivienda en su construcción, tiene trabajo humano objetivado.

¿Que tenga valor de uso para otros?

El valor de uso, se estableció con anterioridad, se realiza cuando un objeto –la vivienda- se produce para que sea útil, para que cubra un faltante o satisfaga una necesidad, y si recordamos el tercer instante del proceso de producción, “los agentes sociales realizan el valor

de uso de la vivienda al utilizarla para los fines a los que ha sido adecuada” se puede determinar que la vivienda tiene valor de uso.

¿Qué el valor de uso pueda ser objetivado en el intercambio?

...

Fernando Palma ha analizado el papel de la vivienda de interés social financiada por el Estado mexicano y en su trabajo ha llegado a la siguiente conclusión:

[...] y la forma de pago de la misma, pues el trabajador se ve sujeto a pagar durante 25 o 30 años una vivienda sin posibilidad de adelantar pagos y **una estructura jurídica que le impide traspasarla o rentarla** de manera sencilla, así, si en un futuro el trabajador quisiera vender su vivienda, sólo podría hacerlo en forma de traspaso, el cual tendría que ser de palabra (Palma, 2015)...

Al no poder cumplir la tercera propiedad para retornar a la vivienda a su estado de mercancía-vivienda y poder llevar a cabo el proceso de producción en el intercambio, se niega a la vivienda su valor de cambio y consecuentemente se le niega también la posibilidad de retornar a su carácter inicial de mercancía.

Todo un problema.

### **Categorías de análisis**

A través del análisis de la vivienda desde la perspectiva de la economía política y habiendo hecho un recorrido teórico-conceptual, planteo a continuación las categorías de estudio que habrán de guiar este trabajo hacia el objetivo del mismo.

#### **▪ Migración**

El emigrante no es un extraño... Sino un hermano que nació en otra habitación de la misma casa. Antonio Trabulse Kaim.<sup>6</sup>

La migración es un concepto que se crea en función de la cultura de los pueblos. Es un término que está íntimamente relacionado con el movimiento o desplazamiento y se asocia de

---

<sup>6</sup> Inscrición en placa del monumento al Emigrante Libanés. Esquina de Avenida Río Churubusco y Calle Minerva, Colonia Crédito Constructor, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México.

forma primaria con el desplazamiento de seres humanos o animales de un lugar a otro por diversas razones, la principal, para buscar mejores alternativas de alimentación o de clima.

La migración de los seres humanos ha sido materia de estudio por distintas disciplinas, como la demografía y la geografía humana, las que han determinado sobre todo, que las causas por las que estos se desplazan son económicas y sociales.

Sea por una razón o por otra, el ser humano no ha dejado de moverse a través del territorio, buscando satisfactores que cumplir y lo hace en diversas escalas, desde la escala local –dentro de una ciudad-, la escala regional, la escala nacional o inclusive, la internacional.

Para Josiah Heyman, el término *movilidad* es muy amplio y reconoce más aspectos que el término migración, dado que el primero se refiere a cualquier tipo de patrón de movimiento, sean personas o cosas (Heyman, 2015). Sin embargo, y para los propósitos de esta investigación, utilizaré el concepto de migración, por ser una de las variables de investigación, con el movimiento de personas.

La migración supone un cambio social y profundo a los sectores que la practican y responde a diversos factores; estos pueden ser por situaciones políticas o de persecución, por cuestión laboral, por seguridad, por moda, cultural, educativa o bien por situaciones económicas y de mejora de la calidad de vida y aún, por desastres naturales.

La Organización Internacional para las Migraciones, define a este concepto como:

Movimiento de población hacia el territorio de otro Estado o dentro del mismo, que abarca todo movimiento de personas sea cual fuere su tamaño, su composición o sus causas; incluye migración de refugiados, personas desplazadas, personas desarraigadas, migrantes económicos. (Fuente. <https://www.iom.int/es/los-terminos-clave-de-migracion#Migración>).

Y particulariza en el concepto de migrante económico, como:

Persona que habiendo dejado su lugar de residencia o domicilio habitual busca mejorar su nivel de vida, en un país distinto al de origen. Este término suele utilizarse para diferenciar a los migrantes, en general, del refugiado que huye por persecución. También se usa para hacer referencia a personas que intentan ingresar en un país sin permiso legal y/o utilizando de mala fe procedimientos de asilo. Asimismo, se aplica



a las personas que se establecen fuera del país de origen con el propósito de trabajar.

(Fuente. [http://publications.iom.int/system/files/pdf/wmr2013\\_sp.pdf](http://publications.iom.int/system/files/pdf/wmr2013_sp.pdf)).

La migración es un fenómeno que se ha manifestado a nivel global y desde tiempos inmemoriales, pero se ha convertido en un suceso significativo desde el último tercio del siglo pasado y de gran trascendencia en lo que va de la segunda década de este siglo, por motivo de la expulsión de grandes masas de personas por motivos políticos, de persecución o de guerra.

En nuestro país este fenómeno inició a mediados del siglo pasado, con el movimiento documentado de grandes cantidades de trabajadores agrícolas a los Estados Unidos a través del programa Bracero. Sin embargo, una vez concluido, la situación cambió, sobre todo para las poblaciones fronterizas como Tijuana y Ciudad Juárez, las que sufrieron un gran impacto en su territorio y en sus estructuras sociales, políticas y económicas, al presentar –a finales del siglo pasado- índices de crecimiento demográfico superiores a la media nacional.

El Consejo Nacional de Población (CONAPO, en lo sucesivo) en su misión de proporcionar datos necesarios para la formulación de políticas laborales y de población<sup>7</sup>, hace un seguimiento de los flujos migratorios en el país y reporta datos por demás interesantes, los cuales presenta en el documento *Encuesta sobre Migración en la Frontera Norte de México*.

Dado que estos, guardan una relación importante con esta investigación se resaltan los siguientes datos:

- Seis de cada diez migrantes del flujo total tiene como lugar de destino alguna ciudad de la frontera norte de México (62%), mientras que el restante 38% se dirige a Estados Unidos.
- La mayoría de los migrantes que tienen como destino alguna ciudad de la frontera norte de México o los Estados Unidos se desplaza por la región oeste (51% y 42%, respectivamente), esta región comprende a las ciudades de Tijuana y Mexicali.

---

<sup>7</sup> La misión institucional de la CONAPO es, la planeación demográfica del país a fin de incluir a la población en los programas de desarrollo económico y social que se formulen dentro del sector gubernamental y vincular sus objetivos a las necesidades que plantean los fenómenos demográficos. Fuente. <https://www.gob.mx/conapo/>

- Se trata de un flujo mayormente compuesto por hombres (68%). La proporción de éstos es mayor en el grupo que se dirige a Estados Unidos (73%), que el que va a la frontera norte (65%). En el flujo de mujeres es mayor la proporción que se dirige a la frontera norte (35%) que la que se dirige a Estados Unidos (27%).
- Aproximadamente, 36% de los integrantes del flujo total proviene de Jalisco, Michoacán, Tamaulipas y Veracruz. Del grupo que se dirige a Estados Unidos, casi la mitad procede de Michoacán, Jalisco, Guanajuato, Chiapas y Oaxaca (47%); mientras que del grupo que tiene como destino la frontera norte 39% procede de Tamaulipas, Veracruz, Jalisco y Michoacán.
- Más de la mitad de los migrantes que se dirigen a Estados Unidos tiene como destino final los estados de California (48%) y Texas (9%); en tanto que 19% no tiene definido un estado en particular de destino.
- En 2015, 6 de cada 10 personas cuyo destino es EE.UU. tienen documentos para cruzar (SEGOB, et. al., 2013:70-72).

Aun cuando en nuestro país –sobre todo del año 2008 al presente- se ha dado el fenómeno del desplazamiento por seguridad o dicho con más precisión, por motivos de inseguridad -de manera remarcada en algunas ciudades fronterizas como Ciudad Juárez, Chihuahua y Reynosa-, esta investigación se centra en la migración por cuestiones económicas y de mejora de la calidad de vida (migrante económico), por ser el que más se ajusta a la hipótesis de investigación.

Para constatar este hecho, refiero dos citas textuales –para exponer el panorama preciso-, de Josiah Heyman, al referirse a la situación del migrante económico en las ciudades fronterizas del norte de nuestro país. Este autor expresa:

El Centro Hispánico Pew (2006) calculó que en ese momento de 40 a 50% de los migrantes residentes no autorizados en Estados Unidos entraron con visas legítimas<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Una visa específica de no-migrante, la tarjeta de cruce fronterizo (o visa láser) permite al portador entrar a Estados Unidos para ir de compras, de visita, etc., pero no para residir o trabajar, a una distancia de 25 millas (40.234 kilómetros) y por un período de hasta 30 días. Esta visa se otorga a los residentes de las comunidades del norte de la frontera mexicana, a discreción de los funcionarios consulares estadounidenses (un acuerdo similar, con condiciones aún más fáciles, existe para los canadienses). Esta visa en general va acorde con las generalizaciones

(por ejemplo, visas de visitante, de estudiantes, tarjetas de cruce fronterizo) pero excedieron su estadía o las visas fueron infringidas de alguna manera.

Todas estas personas ingresaron a través de los puertos de entrada y la mayoría lo hizo de forma legal. Ocurren ciertas violaciones migratorias directamente en los puertos, como documentos alterados o falsificados o falsas declaraciones de ser la persona que aparece en el documento (Heyman, 2015:434).

### ▪ **Condiciones de vida en la vivienda de interés social**

Este concepto compuesto, presenta un reto para conceptualizarlo correctamente, pero su análisis es necesario para entenderlo y poder abordarlo dentro de la investigación, sobre todo, por ser este, una de las variables de estudio.

Al elaborar su teoría en *El Capital. Crítica de la Economía Política*, Karl Marx hizo uso de la abstracción para definir los términos que utilizó; y ya que el enfoque de la investigación se basa en los principios utilizados por Marx en su obra, trataré –para mi análisis–, de hacer abstracción del concepto Condiciones de Vida, para lograr un estudio adecuado del concepto.

Voy a definir en primer lugar el término Condición.

The free dictionary, define a este término de la siguiente forma:

Circunstancia exterior que determina, limita o modifica el estado de una persona o cosa.

Conjunto de circunstancias exteriores favorables o contrarias que caracterizan una situación o el estado de una persona o cosa (<https://es.thefreedictionary.com/> condición).

Analizando las definiciones anteriores, se puede observar que una circunstancia es una situación que rodea y afecta algo o a alguien; mientras que determinar es, señalar o fijar algo para algún efecto; caracterizar por su parte significa, determinar o identificar aquellos rasgos peculiares o propios de alguien o de algo, que claramente los diferencian de los demás. Este análisis permite llegar a la conclusión que las dos definiciones que nos da el diccionario son

---

del texto, en particular con prejuicios de clases; se supone que los funcionarios consulares deben emplear criterios como empleo fijo, buen ingreso, ser propietario de una casa, tener una residencia estable, etc., para seleccionar a los solicitantes de visa, con la excusa de que estos compromisos hacen más difícil la migración ilegal con fines de trabajo. Pero estas tarjetas de cruce se otorgan mucho en las ciudades fronterizas del norte de México, y muchas personas de clase media e incluso de la clase trabajadora han podido obtenerlas (sobre todo porque, una vez que la obtienen, pueden renovarse por varios años) (Id.:435).

---

sinónimas por lo que en función de ello, me permitiré conceptualizar el término **Condición**, por ajustarse mejor a mis propósitos como, “*conjunto de circunstancias exteriores favorables o contrarias que caracterizan una situación o el estado de una persona o cosa*”.

Definir el concepto Vida es otra cosa.

Este ha sido abordado desde diversos enfoques. Ha sido caracterizada por ciencias duras como la Física y la Química; ciencias naturales como la Biología y la Fisiología; ciencias sociales como la Sociología; las Religiones y desde luego, por la madre de todas las ciencias, la Filosofía.

Considerando las definiciones de estas ciencias y en que los diccionarios definen a este concepto desde el punto de vista asociado al proceso de un Ser -de nacer, crecer, reproducirse y morir-, y para ajustarme a los propósitos del trabajo y sin tratar de hacer una definición teórica del mismo ya que en el estudio este sustantivo lo se establece *en relación con* un ser humano, se utilizará la siguiente conceptualización del término *vida*, *Conjunto de actividades, medios o modos que el ser humano o un grupo social realiza para vivir*.

Pero, ¿Cuáles serían estas actividades necesarias para la vida?

El concepto condiciones de vida ha sido abordado desde diferentes ópticas por autores que han incursionado en su investigación, por lo que trataré de hacer algunas precisiones que permitan acceder a su análisis.

Martha Schteingart (Schteingart, 1997), lo asocia con la pobreza y la salud; con la calidad del aire y del agua; las condiciones físicas de la vivienda; la disponibilidad de servicios públicos de agua potable y disposición de aguas residuales, número de integrantes de la vivienda y tipo de hogar(es) que la habita(n); grado académico, ocupación y nivel de ingreso de sus miembros.

José Carlos Benítez (Benítez, 2010), ha encontrado que la pobreza, la falta de higiene y la desnutrición, asociados a factores culturales, económicos, políticos y sociales son factores que afectan la salud de los pueblos y afectan por tanto sus condiciones de vida.

Este autor, cita a Possas, – (Possas, 1989), quien refiere que las condiciones de vida están estrechamente ligadas a la dimensión espacial de la ocupación del espacio urbano y rural, a la densidad poblacional en las periferias urbanas, a las condiciones de alimentación, habitación saneamiento, transporte y medio ambiente, entre otros. Diferencia asimismo, las condiciones de vida, de los estilos de vida, ya que los primeros se refieren a las condiciones materiales de la subsistencia y las segundas a factores relativos a las formas sociales y culturales de las sociedades (Id.:7-8).

Por su parte, la Organización Panamericana de la Salud (OPS, 1994), menciona como necesario valorar las condiciones de vida a través de la valoración de los recursos económicos disponibles y el grado de acceso al desarrollo social de la población en estudio.

El recurso económico disponible es fácilmente medible a través de la recolección directa de datos o bien, a través de indicadores nacionales como la ENIGH (Encuesta Nacional de Ingreso y Gasto en los Hogares), mientras que el grado de acceso al desarrollo social, a través del Indicador Global de Accesibilidad al Desarrollo Acumulado (IGADSA), mismo que considera las siguientes variables:

- El acceso a servicios básicos de salud.
- El acceso a recursos económicos (representado por el salario mínimo).
- El acceso al sistema educativo (educación básica).
- El acceso a nutrientes (fundamentalmente para la subsistencia).
- El acceso a saneamiento básico elemental.

El análisis que estos autores realizan de esta categoría, nos muestra diversos recursos de abordarla de acuerdo a su línea de trabajo, sin embargo, muestran una semejanza en el modo en como lo hacen.

Entonces, para los fines de esta investigación, utilizaré la siguiente definición del término “condiciones de vida”:

*Modos en que las personas desarrollan su existencia, enmarcadas por particularidades individuales y por el contexto histórico, político, económico y social en el que les toca vivir. Se los mide por ciertos indicadores observables.*

De esta forma y ajustando mi criterio al de José Carlos Benítez agruparé estos conceptos en los siguientes grupos de indicadores para poder medir el concepto Condiciones de Vida, en la siguiente forma:

- Factores Culturales. Tipo de hogares, grado de hacinamiento, grado académico.
- Factores Económicos. Pobreza/nivel de ingreso, condiciones físicas de la vivienda.
- Factores Políticos. Calidad del aire y el agua, disponibilidad de agua potable y drenaje sanitario, densidad poblacional urbana y en las periferias, dimensión espacial de la ocupación del suelo urbano y rural, transporte, seguridad.
- Factores Sociales. Acceso adecuado a servicios de salud, ocupación laboral, identidad social, satisfacción con la vivienda.

Cabe hacer mención -para su mejor comprensión-, de los conceptos que componen las variables, Dimensión espacial de la ocupación del suelo urbano y Condiciones físicas de la vivienda

Dimensión espacial de la ocupación del suelo urbano:

- Uso de suelo equilibrado.
- Zonificación apropiada y geometría funcional.
- Estructura vial integradora.
- Equipamiento urbano.
- Espacio público.

Condiciones físicas de la vivienda:

- Seguridad/Estatus de propiedad de la vivienda.
- Tamaño
- Privacidad.
- Iluminación y ventilación natural suficiente.
- Localización y orientación en el predio.

▪ **Pérdida del valor patrimonial de la vivienda de interés social**

Continuando el método marxista de utilizar la abstracción en la definición de las variables, trataré ahora de definir el concepto, *valor patrimonial de la vivienda*.

Este concepto se compone de tres términos representativos, a) valor; b) patrimonial; y c) vivienda; los que se analizarán individualmente, para al final, tener una conceptualización del mismo que se ajuste a los propósitos de este trabajo.

- a) El concepto valor ya fue analizado en la primera parte de este capítulo. Es menester recordar que el enfoque con el que se aborda esta categoría en la investigación es el enfoque con el que Karl Marx la definió. Para este autor el valor de una cosa, está determinado por la objetivación o materialización en sí misma del trabajo abstractamente humano.

Apoyados en este argumento, consideraré entonces la conceptualización del término valor, como el producto objetivado del trabajo humano.

En el caso que me ocupa, es el *trabajo objetivado* del trabajador transformado en *mercancía* que intercambia, mediante la forma común de valor *dinero*, por la mercancía puesta en el mercado que es la *vivienda*.

- b) El término *Patrimonial* es un adjetivo que, definido por la real academia de la lengua española es, *perteneciente o, relativo al patrimonio*.

Definiré el término *patrimonio* para luego acordar la conceptualización del término *patrimonial*.

El **patrimonio** es el conjunto de bienes y derechos pertenecientes a una persona, física o jurídica. Históricamente la idea de patrimonio estaba ligada a la de herencia. Así, por ejemplo, la RAE (Real Academia Española) da como primera acepción del término, [patrimonio] *hacienda que alguien ha heredado de sus ascendientes*. La palabra es también utilizada para referirse a la propiedad de un individuo, independientemente como sea que la haya adquirido. Desde este punto de vista, el individuo puede ser una persona natural o jurídica. (Fuente. <https://educalingo.com/es/dic-es/patrimonio>).

De acuerdo a Jukka Jokilehto (Jokilehto, 2016), el concepto patrimonio en la antigüedad habría sido generalmente asociado con la tierra heredada de los padres, y menciona que en los siglos XVII y XVIII se consideraba a los valores patrimoniales dentro de la esfera cultural, relacionada primero con la noción de valor de cambio, pero también se asociaron con la noción de valor económico.

El Colegio de Notarios del Distrito Federal presentó en la Revista Mexicana de Derecho, el artículo titulado *El Patrimonio*, en el cual, José Joaquín Herrera Villanueva hace un minucioso estudio jurídico de este concepto.

Apoyado en diversos documentos técnicos y jurídicos menciona que este término etimológicamente proviene del latín *patrimonium*, y significa “los bienes o el conjunto de cosas corporales que el hijo adquiere por herencia de sus ascendientes; y en sentido figurado significa todos los bienes que pertenecen a una persona adquiridos por cualquier título” (Herrera, 2014:68).

Este autor hace una crítica acerca de que el patrimonio familiar no es en realidad un patrimonio debido a que no contiene los elementos de activo y pasivo, considerando que el artículo 727 del Código Civil le da el carácter de inembargable.

Ahora bien, habiendo entrado en materia jurídica con el trabajo de este jurista, habré de remitirme a lo que determinan sobre este concepto, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el Código Civil para el Distrito Federal.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece lo siguiente:

Art. 27. Fracc. XVII. Las leyes locales organizarán el patrimonio de familia, determinando los bienes que deben constituirlo, sobre la base de que será inalienable y no estará sujeto a embargo ni a gravamen ninguno (Gobierno Federal, 2018:33).

Art. 123. Fracc. XXVIII.- Las leyes determinarán los bienes que constituyan el patrimonio de la familia, bienes que serán inalienables, no podrán sujetarse a gravámenes reales ni embargos, y serán transmisibles a título de herencia con simplificación de las formalidades de los juicios sucesorios (Id.:133).



El Código Civil para el Distrito Federal en su *Título Duodécimo, del patrimonio de la familia*, en su capítulo único, norma este concepto en los artículos 723 al 746, sin embargo solo transcribiré los que considero se ajustan a mi propósito:

Artículo 723.- El patrimonio familiar es una institución de interés público, que tiene como objeto afectar uno o más bienes para proteger económicamente a la familia y sostener el hogar. El patrimonio familiar puede incluir la casa-habitación y el mobiliario de uso doméstico y cotidiano;

Artículo 727.- Los bienes afectos al patrimonio de la familia son inalienables, imprescriptibles y no estarán sujetos a embargo ni gravamen alguno (Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 1928).

Como se advierte del análisis precedente, el término patrimonio está asociado a bienes materiales que pertenecen a una persona física o jurídica, independientemente de la forma en que los haya adquirido y se asocia con un valor de uso y un valor de cambio.

El Jurista Herrera Villanueva comenta que para algunos críticos, el patrimonio familiar no contiene los elementos para ser considerado como tal legalmente, sin embargo cita al jurista Leopoldo Aguilar Carvajal quien justifica la garantía del deudor quirografario. Finalmente expongo lo establecido en la Constitución Política de nuestro país y en el Código Civil para el Distrito Federal<sup>9</sup>, los que marcan la pauta legal –la primera sobre todo-, y de los que, resalto lo siguiente:

- Establecen que será el Estado mexicano a través de sus instituciones quien señale los bienes que lo constituyen.
- Le da el carácter de inalienable, inembargable y no sujeto a gravamen alguno.
- Lo hace transmisible a título de herencia.
- Lo considera una institución.
- Se crea con el objeto de protección económica de la familia.
- Entre los bienes que son materia de su constitución, se incluye tácitamente la casa-habitación.

---

<sup>9</sup> Me refiero exclusivamente al Código del Distrito Federal debido a que los Códigos Civiles del resto de las Entidades Federativas están elaborados en base a este.

El concepto vivienda se analizó al principio de este documento, por lo que en obviedad de espacio me limitaré a mostrar la conceptualización a que llegué en ese apartado.

La vivienda es la célula de la ciudad. Es un bien de uso en el cual las personas desarrollan sus necesidades vitales de subsistencia, refugio, descanso y preparación de alimentos. Un lugar donde desarrollan sus actividades de socialización -hacia el interior de la vivienda, y al exterior de la misma-, un espacio para mantener, recuperar y aumentar su fuerza de trabajo -de acuerdo a la teoría marxista-, y un bien económico -visto por el capital inmobiliario-, que depende de un precio de producción y de un valor de adquisición o compra; es decir como mercancía supeditada a las reglas del mercado.

Concluyendo con la conceptualización de la variable “valor patrimonial de la vivienda”, utilizaré la siguiente:

*Valor en el que se capitaliza en el mercado inmobiliario la vivienda de interés social –garante de la protección económica de la familia y el hogar, a que se refieren nuestra Carta Magna y otros ordenamientos legales-, que se ubica en la vecindad de vivienda abandonada.*

- Costo de la vida en la vivienda de interés social

Para conceptualizar adecuadamente el término Costo de Vida considero necesario hacer una abstracción de las palabras que lo componen a fin de definirlo de forma clara, lógica y coherente.

El análisis inicia con la definición del término Costo.

Es un concepto teórico que ofrece la representación del valor o coste de los bienes y servicios que los hogares consumen para obtener determinado nivel de satisfacción. (Fuente. <http://elinpc.com.mx/costo-de-vida/>).

Investopedia Academy, es un portal líder a nivel mundial especializado en educación financiera y de inversión. Define el *término costo* de vida de la siguiente forma:

The cost of living is the amount of money needed to sustain a certain standard of living by affording basic expenses such as housing, food, taxes, and health care. The cost of living is often used to compare how expensive it is to live in one city versus

another. The cost of living is tied to wages. (Fuente. <https://www.investopedia.com/terms/c/cost-of-living.asp>).

La última, sin embargo, se ajusta más al concepto que el costo de vida significa en una vivienda por referirse a una serie de términos que reflejan el **monto de dinero necesario** que denominaré *ingreso* para poder sufragar los **gastos básicos de una vivienda**, por lo que será esta la que utilizaré para definir la conceptualización de esta variable.

Se considera el monto de dinero necesario, como la cantidad de dinero que se requiere para sostener o mantener un nivel de vida –entendiendo el nivel como una igualdad o equivalencia de las condiciones de vida-, para realizar los gastos básicos en una vivienda, y se obtiene mediante la percepción de un *ingreso* que en el caso del trabajador se denomina *salario* y el salario deviene del intercambio de la mercancía fuerza de trabajo.

Ahora bien, considerando que la relación que se establece -entre el trabajador y el propietario de los medios de producción, al intercambiar el primero su fuerza de trabajo por un ingreso pecuniario representado por el salario-, no es una relación suave, tersa y continua, sino que está sujeta a cambios en la relación, es menester considerar la categoría *situación laboral* del trabajador, constituida por el estatus y tipo de empleo y el acceso del trabajador a las oportunidades de trabajo.

### Ingreso

El ingreso es todo recurso que obtienen los individuos, sociedades o gobiernos por el uso de riqueza, trabajo humano, o cualquier otro motivo que incremente su patrimonio. (Fuente. <https://definicion.org/ingreso>).

En contabilidad, se entiende por ingreso el aumento de los recursos económicos. (Fuente. <https://www.economiasimple.net/glosario/ingreso>).

En la mayoría de los casos la palabra se asocia con las ganancias económicas o lo que entra a una casa por el trabajo de una persona.

En la economía, uno de los conceptos más básicos o elementales es el de ingresos. Con él se designa a todo lo que se genera a partir de la realización de una actividad. (Fuente. <https://definicion.mx/ingresos/>).

Situación laboral

La Situación laboral, siendo un concepto compuesto por dos palabras se define así:

Situación.

2. f. Disposición de una cosa respecto del lugar que ocupa.

5. f. Conjunto de factores o circunstancias que afectan a alguien o algo en un determinado momento.

Fuente. Real Academia de la Lengua Española. <http://dle.rae.es/?id=Y2tFDC0>.

Laboral.

1. Adj. Pertenciente o relativa al trabajo, en su aspecto económico, jurídico y social.

(Fuente. Real Academia de la Lengua Española. <http://dle.rae.es/?id=Y2tFDC0>).

Por lo que considero que una adecuada conceptualización de la categoría Situación Laboral es:

Estado de factores o circunstancias que afectan en un momento determinado la condición del trabajador respecto al estatus y tipo de trabajo que desempeña así como el acceso a oportunidades de empleo.

Dado que las anteriores definiciones refieren a este concepto como el desembolso de dinero necesario para obtener una serie de bienes y que la variable de estudio es el Costo de la vida en una vivienda de interés social, habré de referir este indicador a la Economía doméstica, misma que conceptualizaré de la forma siguiente:

Economía doméstica

El portal “Financiamiento. El portal de financiamiento, créditos, prestamos, finanzas...” define a la Economía doméstica como:

La unidad básica de consumo o gasto de una familia o personas individuales.

Agrega además:

Debemos entender por economía doméstica el conjunto de medidas de orden y administración de la economía de una casa. El objeto principal de la economía

doméstica es regular, controlar, proveer y satisfacer a cada uno de los miembros de la familia de recursos suficientes para tener una mejor calidad de vida en la actualidad. Su gestión es una responsabilidad de todos los miembros que intervienen en el núcleo familiar, estos mismos deben conocer todos los componentes de dicha economía, como lo es el trabajo, los ingresos, los gastos y el ahorro. (Fuente. <https://financiamiento.org.mx/economia-domestica/>).

Esta definición la considero adecuada para utilizarla como un indicador de la variable de estudio Costo de la Vida, y dado que esta se refiere a medidas de orden y administración de la economía de una casa, emplearé para su valoración los siguientes componentes:

1. Alimentación.
2. Amortización del crédito.
3. Esparcimiento.
4. Renta de casa.
5. Cuidados de la salud.
6. Transporte.
7. Vestido.
8. Educación.

Utilizando para medir los siete primeros, la relación Ingreso/Gasto de la vivienda y para el último de ellos, el Nivel de escolaridad de los habitantes de la vivienda.

En función de esto, la definición teórica que se utilizará para definir este concepto “Costo de la vida en conjuntos habitacionales de interés social”, es:

*Es el monto de dinero necesario para sostener un cierto nivel de vida que incluye gastos básicos como, casa, comida, impuestos y cuidado de la salud. El costo de vida se liga al salario, ya que los niveles de salario son medidos contra los gastos requeridos para mantener un estándar básico de vida en regiones geográficas específicas.*

## **CAPÍTULO 2. La vivienda de interés social en México**

Es importante señalar, que en la evolución que el Estado, el capital inmobiliario, y la vivienda de interés social han desarrollado, -y que por situaciones propias de cada entidad, como los vaivenes que en materia política y en consecuencia de políticas de Estado se han llevado a cabo en nuestro país, sobre todo en la década de 1990; la volubilidad que la economía ha tenido en diferentes etapas ocurridas a lo largo del siglo pasado y del presente; y de las sociales que han sido el resultado de las dos anteriores-, el hilo más delgado que se ha roto es el de la vivienda, porque ha sido el que ha absorbido las consecuencias de las decisiones que el Estado y el capital inmobiliario han tomado, en ocasiones de manera conjunta y en otras uno empujado por el otro.

La historia del Estado mexicano abarca poco menos de 200 años según lo abordaré en el siguiente apartado, el sistema económico que da soporte al capital inmobiliario, considerando los cambios de modelo, ha sido vigente por más de 250 años, mientras que la vivienda de interés social no puede presumir más de 50 años. Empecemos, pues.

El Estado mexicano inicia con la fecha de la consumación de la independencia de México el 27 septiembre de 1821. A partir de entonces y hasta poco después de la promulgación de la Constitución del 5 de febrero de 1917, la nación vivió épocas violentas con breves espacios de paz social.

Una vez consumada la guerra de independencia de España en 1821, se promulga **la primera Constitución Federal de los Estados Unidos Mexicanos, el 4 de octubre de 1824** (Gobierno Federal, 1824), siendo Presidente provisional de la recién formada República Mexicana el General Pedro Celestino Negrete (4 al 10 de octubre de 1824).

El 5 de febrero de 1857 se promulga la Constitución de 1857 (Id., 1857). Este ordenamiento consta de ocho Títulos y divide los Poderes de la Federación en tres: Legislativo, Ejecutivo y Judicial. Sin embargo, la ambición por el Poder se hace presente; da inicio aquí una época cruenta de la historia de México que da pie a una nueva lucha armada que culmina con el triunfo de la Revolución Mexicana y la promulgación de la Constitución Política de los Estados

Unidos Mexicanos el **5 de febrero de 1917** (Id., 1917) por el C. Primer Jefe del Ejército Constitucionalista, Encargado del Poder Ejecutivo de la Nación Venustiano Carranza Garza.

Esta nueva Constitución, vigente a la fecha, consta de nueve Títulos. Establece la división territorial de la Nación en veintiocho Estados, dos territorios y un Distrito Federal. La división de los Poderes de la Unión no sufre cambios, sigue estando dividida en un Poder Legislativo un Ejecutivo y otro Judicial.

Lo sobresaliente de esta Carta Magna es que incluye en su Título Sexto lo que ninguna de las anteriores Constituciones: **Ordenamientos relativos al Trabajo y a la Previsión Social** (artículo 123 el cual establece los derechos de los trabajadores y los contratos de trabajo). (En Anexo 2.1 se muestra una tabla con los ordenamientos constitucionales y los artículos que contengan algún tipo de política de vivienda).

En este, la fracción XII dispone la obligación de los patrones a proporcionar a sus trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas por las que podrán cobrar hasta el 0.5 por ciento mensual del valor catastral de la finca, proporcionando asimismo el equipamiento urbano correspondiente.

La Fracción XIII establece de forma tácita la obligación de proporcionar el equipamiento urbano correspondiente dentro de una superficie mínima de terreno, pero solo en el caso de que el número de habitantes en los centros de población exceda de 200.

Finalmente la fracción XXX otorga el carácter de utilidad social a las sociedades cooperativas que construyan casas para ser adquiridas en propiedad por los trabajadores.

Como se puede ver, este Ordenamiento, de observación obligatoria, ya contempla algunos derechos en materia de vivienda para los trabajadores, de una forma muy tímida, pero marca el inicio de reformas que derivan en la Constitución actual, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de agosto de 2018 (Gobierno Federal, 2018).

Las reformas establecen también la diferenciación entre los trabajadores en general (apartado A) y los trabajadores al servicio de los Poderes de la Unión (apartado B).

El apartado **A**, fracción XII obliga a todo tipo de empresa a proporcionar a sus trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas y omite el pago de una renta. Sin embargo, *limita esta obligación a la aportación que las empresas hagan a un fondo nacional de vivienda, para que, el trabajador **a través de un crédito**, obtenga en propiedad tales habitaciones.*

Impone la directriz para la creación de un organismo tripartita para que administre los recursos del fondo nacional de vivienda y establece también la obligación de dotar de equipamiento urbano, dentro de una superficie mínima.

La fracción XXX, concede el carácter de utilidad social a las sociedades cooperativas que produzcan vivienda barata e higiénica para ser adquiridas en propiedad por los trabajadores

En el apartado **B** -para los trabajadores de los Poderes de la Unión-, la fracción XI en su sección *f*, establece la obligatoriedad de proporcionar a sus trabajadores, habitaciones baratas en arrendamiento o venta, así como al establecimiento de un fondo nacional de la vivienda que permita el otorgamiento de crédito barato para adquirir en propiedad, construir, reparar, mejorar o pagar pasivos de la vivienda del trabajador.

La última parte de esta fracción señala asimismo, que los miembros en el activo del Ejército, Fuerza Aérea y Armada, recibirán las mismas prestaciones pero a través de un organismo encargado de la seguridad social de los componentes de dichas instituciones.

En esta reforma a la Constitución de 1917, lo más importante es que el Estado -coaccionado por situaciones o entidades ajenas incluso a la esfera nacional-, han liberado de una importante obligación a los patronos al permitir que con una simple aportación a un fondo nacional de vivienda soslayan la obligación que el Ordenamiento original del 5 de febrero de 1917 estableció.

Esta situación se habrá de comentar más adelante en este mismo trabajo, en un capítulo relativo al efecto.

### **El capital como modelo económico**

El modelo económico mundial ha sufrido diversos cambios a través de la historia. Aun cuando el Feudalismo imperó solamente en algunas regiones de Europa, o para ser más



específicos, en el territorio que abarcaba el que otrora se conociera como el Imperio Romano de Occidente, es el antecesor más cercano del sistema económico que ha imperado casi hasta nuestros días. Nos referimos al Liberalismo Económico, conocido también como Capitalismo.

El término “capitalista” es acuñado porque de acuerdo a David Ricardo ningún medio de producción generaba tanto valor como el capital, por lo que le asignaba una supremacía sobre cualquiera de ellos.

Tres sucesos sobresalientes dieron la pauta para el desarrollo del capitalismo, la Revolución Inglesa (que culminó en 1688); la Independencia de los Estados Unidos de América (1776); y la Revolución Francesa (1799). Estos acontecimientos permitieron transformaciones en la sociedad, relacionadas con el conocimiento y la técnica, como la incorporación de nuevas fuentes de potencia: el carbón, el vapor de agua, la electricidad y las máquinas de combustión interna. Estas innovaciones favorecieron lo que se dio en llamar la *Revolución Industrial*.

Este suceso produjo nuevos descubrimientos que permitieron grandes avances en la ciencia. Esto tuvo como resultado que la producción se incrementara notablemente y que los medios de transporte masivo se desarrollaran favoreciendo el comercio entre regiones distantes entre sí, estableciéndose fábricas en los centros de población más importantes de Europa y Estados Unidos, que ocasionaron movimientos de migración masiva del campo hacia las ciudades.

El capitalismo como sistema económico se extendió a todo el mundo y produjo logros significativos hasta que el Estado intervino durante la primera guerra mundial, limitando la libertad que hasta entonces prevalecía tanto a nivel individual como a nivel de mercado, penetrando gradualmente en el manejo de la economía adoptando posturas intervencionistas y protectoras ante las fluctuaciones que el capitalismo presentaba de tiempo en tiempo.

Mercancía y dinero pueden -escribió Karl Marx al inicio de *El Capital*- marchar por separado durante largos períodos de tiempo o distancias. Entonces, el valor de las mercancías no se puede realizar como dinero, o viceversa, el dinero no se puede reconvertir en mercancía. De modo que, el estallido de la crisis se vuelve posible. (Altvater, 2014:8-9).

Fue en la segunda crisis, la crisis mundial de 1929 –la primera tuvo lugar en la última década del siglo XIX, causada por la sorpresiva inversión masiva del capital en las colonias, exportado por los países imperialistas-, derivada de la caída de la bolsa de valores de Nueva York, cuando surgieron diversas críticas por la forma en que la economía era manejada por este sistema. El Estado entonces, tomó la dirección de la economía e intervino defendiendo al mercado nacional para darle protección.

Uno de los detractores más importantes a las teorías de Smith y Ricardo fue John Maynard Keynes, economista británico considerado uno de los más influyentes del siglo XX. Keynes es autor de un sinnúmero de obras de temas económicos que se convirtieron rápidamente en referentes hacia la mitad del siglo XX.

Keynes estimaba que el papel del Estado debía ser más activo en el manejo de la economía, recomendaba su intervención directa para promover la inversión y la producción y en consecuencia, el empleo y la demanda. Su teoría perduró por casi medio siglo. A ese período se le conoce como keynesianismo.

Los principios que Keynes estableció con su teoría sobre el manejo de la economía por parte del Estado, fueron fundamento del desarrollo del *Welfare State* o Estado de Bienestar. Estas políticas fueron rápidamente aceptadas por la mayoría de los países afectados por la crisis y por los efectos de la segunda guerra mundial, lo que trajo como resultado la reactivación de la economía a nivel global y la consolidación, por los resultados presentados, del Estado de Bienestar.

No obstante estos logros, a mediados de la década de 1940, es convocada la Conferencia Monetaria y Financiera en Bretton Woods, (Nueva Hampshire, Estados Unidos), con el fin de revisar la situación económica mundial y regular los vínculos financieros y comerciales de los países más desarrollados del mundo. Se trataba de impulsar una nueva política librecambista y liquidar el modelo keynesiano, con el fin de terminar con el proteccionismo del Estado.

En apariencia no se lograron los resultados perseguidos tal cual estaban planteados. Sin embargo uno de los acuerdos logrados fue la creación del Banco Mundial (BM) y el Fondo

Monetario Internacional (FMI), organismos internacionales de carácter financiero que tenían como fin establecer un nuevo orden económico mundial y conceder préstamos a los países en déficit, **con la condición de someterse a las políticas económicas de estos organismos.**

Sin embargo una nueva crisis estaba por desarrollarse. Las políticas económicas que el Estado aplicó, llevaron al incremento del gasto público, ocasionando un aumento en la inflación y en las tasas de interés. La situación no se pudo sostener, y en la primera mitad de la década de 1970 el sistema económico entró en conflicto al verse disminuida la producción y consecuentemente el empleo.

El modelo Keynesiano se tambaleaba. Los gobiernos de los países más industrializados consideraron que las políticas económicas aplicadas en el Estado de Bienestar habían llegado a su fin y estimaron que la mejor salida de la crisis era el regreso al libre mercado.

Se exigió del Estado, el libre manejo de la economía y se concentrara solamente en actividades que no representaban un peligro para que el sistema capitalista incrementara sus ganancias.

Aunque este sistema tiene alrededor de 500 años de existencia, señala Orlando Moreno, ha sido la evolución tecnológica la que en los últimos 20 años ha producido transformaciones profundas en la organización económica y social capitalista (Moreno, 2008).

Este autor resalta la evolución que el capitalismo ha sufrido en los últimos 20 años y que han dado paso a lo que se conoce como proceso de globalización, cuyo sustento tecnológico son la informática y las telecomunicaciones, las que permiten realizar actividades económicas las 24 horas del día alrededor del mundo (Id.). Señala también -cita a Orlando Caputo-, la forma en que los cambios producidos por el incremento de las relaciones económicas internacionales producidas con la sustitución de la política del proteccionismo por la del libre comercio, da lugar a la fundación del llamado neoliberalismo (Id.).

Para este autor, las políticas de ajuste económico llamadas “neoliberales”, tenían como finalidad impulsar cambios estructurales para reforzar los mecanismos del mercado ya que considera estos son, elementos fundamentales en la regulación económica. Sin embargo,

actualmente se han orientado a beneficiar la concentración del gran capital financiero transnacional a través del proceso de acumulación por desposesión.

Sin embargo, para José Ramírez, la aplicación del modelo neoliberal en México ha sido un fracaso ya que se ha perdido casi toda la riqueza pública representada por alrededor de 1000 empresas y lo peor es que el Estado mexicano está más endeudado que nunca (Ramírez, en Moreno y Rivas, 2014).

### **La vivienda de interés social**

La vivienda, como espacio físico elemental, ha sufrido diversos cambios en las etapas más importantes de las sociedades en la historia. En este apartado, revisaré de manera específica cuál ha sido el papel que la vivienda, concretamente la vivienda de interés social, ha tenido en nuestro país y cómo ha sido su desarrollo desde su aparición, derivada de políticas de vivienda implementadas por el Estado mexicano hacia la primera mitad del siglo pasado y su papel en los primeros años del presente siglo.

Con el fin de exponer el desenvolvimiento de las políticas de vivienda y la vivienda de interés social en nuestro país se establecen tres etapas, fundamentadas en el grado de participación de Estado Mexicano y la fuente de los recursos empleados.

Primera etapa, del Estado Benefactor. Abarca de 1917 a 1972;

Segunda etapa, del Estado Promotor. De 1973 a 1993;

Tercera, del Estado Facilitador. De 1994 hasta el día de hoy.

La primera etapa inicia con la inclusión del Artículo 123 en la Constitución de 1917 y termina en 1972, con la modificación del mencionado artículo 123 –que crea un fondo nacional de vivienda para los trabajadores-. En esta etapa, las acciones que el Estado dirigió en favor de la vivienda para los trabajadores fue, de forma preponderante, para empleados de las principales empresas públicas, ya que por los resultados obtenidos hasta esas fechas, lo establecido en favor de la vivienda en el Artículo Constitucional 123 fracción XII, era letra muerta, ya que con pocas excepciones, los patrones no dotaban a sus trabajadores de una habitación cómoda e higiénica.

En la primera etapa se crearon diversos organismos cuyo objetivo era, palabras más palabras menos, atender el problema deficitario de vivienda que aquejaba a nuestro país y se

habrá de comentar en esta sección, exclusivamente las acciones más sobresalientes producidas por los mismos.

En 1943 el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) -la institución de asistencia en materia de salud más importante del país-, y Petróleos Mexicanos (PEMEX) proporcionaron vivienda, el primero por primera vez para trabajadores asalariados de empresas privadas, y el segundo, para trabajadores de la propia empresa paraestatal. En el período 1947-1952, se se dan las primeras acciones de vivienda masiva con la intervención del Fondo Hipotecario Público y de la Dirección de Pensiones Civiles y de Retiro, al proveer el primero 5,079 créditos, la mayoría de ellos para burócratas, y la segunda, al construir los multifamiliares Centro Urbano Presidente Alemán (CUPA) inaugurado en 1949, y el Centro Urbano Benito Juárez (CUBJ) en 1952, ambos en la Ciudad de México, el primero con 1080 departamentos y el segundo con 984.

Es así, que la década de 1950, a través de recursos fiscales y aportaciones obrero-patronales, permitió al Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas. (BNHUOP) iniciar la construcción de la Unidad Jardín Balbuena y la Unidad Modelo. De esta forma:

[...] de 1929 a 1950, el número total de viviendas en el país pasó de 3'884,582 a 5'259,208, con una tasa media de crecimiento anual de 1.5%, ante una población que creció a la par de 16'552,722 habitantes en 1930 a 25'791,017 en 1950, lo que representó un incremento del 55.8%. El número de familias pasó de 4'806,413 en 1940 a 5'965,810 en 1950. Paralelamente, se concentró cada vez más la población en zonas urbanas: en una década, de 1940 a 1950, ésta pasó del 35.9% al 42.5% de la población nacional (Gobierno Federal, 2012:9).

Hasta este momento, la oferta habitacional se enfocaba a grupos de la burocracia, sindicatos o sectores de mayor poder económico, empero no se habían diseñado programas de financiamiento para obreros empleados en la industria.

El presidente Adolfo López Mateos (1958-1964), crea el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), que sustituye a la Dirección de Pensiones Civiles. Crea asimismo el Programa Financiero de Vivienda (PFV) (1963) que operaba por medio del Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI) y el apoyo del Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda (FOGA), canalizando los

recursos del *encaje legal* de la Banca, préstamos de organismos financieros internacionales y bursatilización de bonos y cédulas para producir vivienda social. Entre esta se pueden destacar, la Unidad Independencia inaugurada en 1960 y construida para dotar de vivienda principalmente a empleados de gobierno, y el Centro Urbano Adolfo López Mateos (CUALM) o Unidad Nonoalco-Tlatelolco inaugurada en 1964, ambas en la ciudad de México.

La década de 1960 marca la primera etapa en la que la situación de la vivienda en México tuvo un cambio notable debido al desarrollo económico sostenido del país, impulsado sin duda por acontecimientos foráneos que contribuyeron de forma indirecta a esta situación, uno de ellos fue la Revolución Cubana (1959).

Este movimiento armado provocó que la fuerza del capital, acelerara sus planes hegemónicos y anticomunistas y crearan, a instancias del Presidente de los Estados Unidos de América John F. Kennedy, el plan *Alianza para el Progreso*, el cual consistía en otorgar crédito a los países latinoamericanos con fondos provenientes del Banco Interamericano del Desarrollo (BID) y la Agencia Internacional de Desarrollo (AID).

Un objetivo del Plan, entre otros, fue el de crear en las familias mexicanas la cultura de que, “para ser feliz es necesario tener una casa propia”.

La construcción de vivienda se convirtió en la fuente que generó el empleo y la demanda buscados, por lo que se decidió elevar la construcción de viviendas sin considerar los efectos que pudiera causar en la macroeconomía (Maya, 1998).

El primer modelo habitacional en el que se privilegiaba la renta de la vivienda, contrasta con el promovido a partir de 1963 el cual prioriza la vivienda en venta.

En 1965, en el marco de la Alianza para el Progreso, el Estado Mexicano obtuvo un préstamo de 30 millones de dólares con los que constituyó un fondo para financiar vivienda popular. De esta forma entre 1965 y 1973 se financiaron 16,900 viviendas en las ciudades de México y Monterrey (Connolly, 1997).

En 1970 el INVI cambió su denominación y se convirtió en el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda (INDECO), con atribuciones para financiar y construir vivienda nueva, vivienda rural, adquisición y mejoramiento de suelo y regularización

de la tenencia de la tierra. Este hecho marca un parteaguas en la concepción de la vivienda que hasta entonces se tenía, pues se consideraba a la vivienda en renta *vivienda social*. Nace entonces el concepto de vivienda de interés social, ya que a partir de ese momento y como resultado de las políticas impulsadas por la Alianza para el Progreso, la vivienda social pasó a ser considerada en propiedad privada (García Peralta, 2016).

[...] para 1970 de las 8'286,369 viviendas que había en el país, sólo el 34.0% satisfacía los requerimientos mínimos en relación con el número de personas por cuarto, incluyendo viviendas en las que se utilizaba la estancia como dormitorio. En estas viviendas habitaba el 21.7% de la población total, mientras que el 78.3% de la población restante se hacinaba en 5.5 millones de viviendas (Gobierno Federal, 2012:11).

El gobierno de Luis Echeverría Álvarez (1970-1976), da un giro en la administración pública del país. Durante su sexenio, el modelo económico basado en el desarrollo estabilizador llegó a su fin y el país entró en crisis. Realizó importantes reformas constitucionales en 1972 al artículo 123, modificando el texto de la fracción XII y creando un *Apartado "A"* que aplica para *los obreros, jornaleros, empleados domésticos, artesanos y de una manera general, todo contrato de trabajo*, que en su *fracción XII deslinda de la responsabilidad que la Constitución de 1917 que obligaba al Patrón a proporcionar a los trabajadores, habitaciones cómodas e higiénicas* y hacer un cambio, ventajoso para el Patrón, (ver apartado Evolución del Estado Mexicano, y Anexo 2.1. Ordenamientos constitucionales en nuestro país y artículo que contenga algún tipo de política de vivienda.)

De esta forma al finalizar esta primera etapa, el trabajador perdió de un plumazo la oportunidad que la Constitución le brindaba para que su patrón le proporcionara una habitación cómoda e higiénica y ganó a cambio solamente la posibilidad –posibilidad muy remota, de acuerdo al número de trabajadores registrados y al número limitado de créditos otorgados-, de obtener un crédito para vivienda.

La Segunda Etapa trajo sin embargo, cambios importantes en las políticas de vivienda del Estado mexicano. A fin de dar cumplimiento a las nuevas obligaciones de los patrones para dotar de vivienda a sus trabajadores, el Estado crea el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda (**INDECO**); en 1972, el Instituto del Fondo Nacional de la

Vivienda para los Trabajadores (**INFONAVIT**), y al Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (**FOVISSSTE**) así como en 1976, el Fondo de la Vivienda Militar del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas Mexicanas (**FOVIMI-ISSFAM**), correspondientes a las obligaciones que indican el *Apartado A* (para el segundo) y el *Apartado B* (para los dos últimos). Estos organismos tomaron a su cargo la producción de vivienda social en nuestro país y con excepción de la primera, las últimas tres siguen en la actualidad ofertando vivienda, aunque con otro esquema financiero.

La situación de la vivienda en la década de 1970 resultó en un incremento de 8'286,369 a 12'074,609, representando el 45.7% de crecimiento, de estas, el 20.0% se produjo con financiamiento público y el 80.0% fue de autoproducción con financiamiento de la banca comercial en algunos casos.

En el transcurso de esta etapa, se tomaron las primeras acciones para adoptar el modelo económico neoliberal obligado por los organismos financieros internacionales (FMI y BM) como condición del otorgamiento de créditos que pretendían aliviar el déficit económico nacional. El gasto social se vio reducido por las políticas de ajuste –recomendadas por el FMI y el BM-, que el gobierno federal tuvo que adoptar y hubo un recorte muy importante en los sectores de salud y educación.

Caso contrario sucedió con los programas de vivienda ya que estos se vieron incrementados en forma notable. En opinión de Schteingart y Patiño, esto fue posible gracias a que,

[...] más del 90 por ciento de los recursos de los organismos federales de vivienda no proviene del presupuesto de egresos de la Federación sino del sector privado: el patronal, con las aportaciones a los fondos de vivienda (INFONAVIT, FOVISSSTE, y FOVIMI), y el financiero, con el “encaje legal a la banca”, que financió la actividad del FOVI hasta 1989 (Schteingart y Patiño. En, Coulomb y Schteingart, 2006:154).

Cabe mencionar que la administración de Miguel de la Madrid Hurtado (1982-1988), realizó importantes reformas constitucionales en 1983 al artículo 4to. Constitucional al establecer *el derecho de toda familia a disfrutar de una vivienda digna*, y la publicación en 1984 de la Ley de Vivienda, que reglamenta la reforma constitucional.



Las acciones que el Estado mexicano ejecutaba en este rubro, produjo que entre 1980 y 1990 el parque habitacional pasara de 12'142,555 a 16'197,802 de viviendas lo cual representaba un incremento del 33.4% el cual fue superior al incremento en el número de hogares para ese mismo período de 31% (Gobierno Federal, 2012:22).

Fue en la presidencia de Carlos Salinas de Gortari (1988-1994) cuando se hicieron patentes los cambios de las políticas económicas del país al adoptar de lleno el modelo económico neoliberal, e hizo importantes cambios al marco de la política de vivienda, como las modificaciones a la Ley del Seguro Social, a la Ley General de Instituciones de Crédito y a la Ley Agraria.

La tercera y última etapa, Estado Facilitador, inicia materializando la privatización de empresas públicas, se da la apertura comercial con la firma del Tratado de Libre Comercio de América del Norte, se reanudan las relaciones diplomáticas con el Vaticano y se abre la puerta al capital local y al extranjero.

Como se mencionó, las reformas del 6 de enero de 1992 al artículo 27 Constitucional, permiten la incorporación de las tierras ejidales al mercado inmobiliario de uso urbano en México, con lo que se propicia la creación de reservas territoriales privadas adquiridas a bajo costo y su posterior utilización en la construcción de vivienda masiva en zonas periféricas de las ciudades.

En materia de políticas de vivienda, se promueve la participación del sector privado en el financiamiento y la construcción y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE) se convierte en la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL); se instrumenta el Programa de Coordinación Especial para el Fomento de la Vivienda (PFDV) y el Acuerdo de Coordinación Especial para el Fomento y Desregulación de la Vivienda, los que proponen diversas acciones para lograr una política de vivienda más eficaz, como implementar acciones de simplificación, de desregulación, desgravación y de reingeniería institucional a fin de lograr una mayor participación del sector social y privado en el financiamiento y producción de vivienda con una mayor eficacia en los procedimientos.

Beatriz García Peralta hace una importante reflexión que vale la pena resaltar:

Si bien la política de vivienda impulsada por el Estado mexicano desde sus inicios privilegió al sector privado, a partir de los años noventa adoptó abiertamente el modelo de la economía de mercado, que proponía reducir la presencia gubernamental porque el mercado podía distribuir los recursos de acuerdo con la eficiencia y la productividad de los diferentes sectores económicos. La orientación de este modelo de desarrollo económico tuvo como ejes la apertura comercial, la desregulación financiera, la orientación a una economía de mercado y la apertura democrática, fortalecidas a raíz de la firma del Tratado de Libre Comercio (TLC) (García Peralta, 2016:24).

Es decir, que fue en este momento cuando, para el sector oficial, la vivienda dejó de concebirse como un ente social y se convirtió en un sujeto económico, una mercancía que se dejó en manos del mercado.

En 1994 se produjo una crisis en el sistema económico mexicano, sin embargo, no afectó a los fondos de vivienda, pues sus recursos no provenían de los programas fiscales del gobierno ya que manejaban los recursos generados por los trabajadores. De esta forma, en la segunda mitad de la década de 1990, el INFONAVIT se convirtió en el punto fuerte que permitió el afianzamiento de los llamados “desarrolladores de vivienda”, al pasar de ser un fondo solidario de vivienda, a una fuente –tal vez la única- de recursos para el negocio inmobiliario.

En 1996 se reformó la Ley de Instituciones de Crédito para permitir la bursatilización de la cartera de vivienda y se publicó la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro (SAR) en la que se instrumentaron cuentas individuales de los trabajadores donde operan dos subcuentas: aportaciones voluntarias y la subcuenta de vivienda, esta última administrada por los fondos de vivienda, INFONAVIT Y FOVISSSTE. Estas instituciones realizaron a su vez modificaciones en las reglas de otorgamiento de créditos con el fin de mejorar sus mecanismos financieros, administrativos y de operación.

De esta forma el incremento en el número de viviendas en la última década del siglo XX pasó de 16'197,802 a 21'954,733, lo que representó un incremento del 35.5%, mientras que en ese mismo período la población se incrementó solo el 20%. Los hogares, mientras tanto, reportaron un incremento del 37.4% (Gobierno Federal, 2012:29).

El gobierno de Vicente Fox Quezada (2000-2006), desarrolló un Programa de Vivienda donde se privilegiaba la adquisición de vivienda nueva adquirida en alguno de los muchos

conjuntos habitacionales producidos por constructores privados de vivienda en predios no urbanos –la mayoría de ellos con origen en suelo social- por lo que carecían de infraestructura y equipamiento urbano adecuado.

Con el fin de contar con una agencia oficial responsable del diseño, coordinación, promoción e implementación de políticas y programas de vivienda, el Estado creó la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI) en 2001. En el mismo año se instituyó la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), con el fin de estimular el desenvolvimiento de los mercados primario y secundario de vivienda de interés social.

En 2006 se promulgó la Ley de Vivienda que sustituyó a la de 1984, con el objetivo de “establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa” (SEDESOL, 2006:32).

La nueva Ley de Vivienda permitió la fundación de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) misma que atrajo las atribuciones que hasta ese entonces ejecutaba la CONAFOVI y además pretendía asegurar el cumplimiento de la Política Pública de Vivienda.

De esta forma tenemos un panorama de lo que ha sido la producción de vivienda de interés social en nuestro país. Un inicio tímido en los albores de la década de 1920 para ir haciendo presencia en el panorama político y lograr sus mejores épocas hacia las décadas de 1970 y 1980, cuando los fondos de vivienda tomaron a su cargo el control de la promoción de unidades de vivienda que incluían equipamiento urbano, infraestructura suficiente, áreas verdes y espacios públicos y sobre todo una integración completa a la ciudad.

Las Políticas de Felipe Calderón Hinojosa (2006-2012), fueron una continuación de las de Vicente Fox, las cuales se limitaban a ser facilitadoras en la labor que el mercado - representado por el capital inmobiliario-, realizaba con la única intención de incrementar la oferta de vivienda nueva para colocarla en venta, a través de los créditos otorgados por los fondos de vivienda, sin un visión de producir vivienda digna, sin sentido de una adecuada planeación urbana, sin intención de hacer ciudad sino tan solo de generar millonarias ganancias.

La vivienda pierde aquí todo su significado como un bien social y es vista por el sector inmobiliario únicamente con enfoque de factor productivo, como un ente individual que no encaja en ningún entorno, sin personalidad ni identidad.

Cervantes, Maya y Martínez dan cuenta de que:

[...] la poca calidad que significa la reproducción sistemática de un tipo de vivienda que obedece, fundamentalmente, a procesos de innovación industrial y criterios económicos pero desdén las condiciones de habitación de sus moradores. En este tenor destacan el paradigma de los Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS) carentes de una planeación adecuada por su tamaño, y falta de servicios de infraestructura, lo que difícilmente puede garantizar la sustentabilidad del desarrollo habitacional (Cervantes, Maya y Martínez. En Maya y Bournazou, 2012:7)

Del año 2000 al 2010, el número de viviendas en el país tuvo un crecimiento de 21'858,085 a 28'614,991, con una tasa media de incremento anual de 3.1%, ante una población que aumentó de 97'014,867 habitantes en 2000 a 112'336,538 en 2010, lo que representó un crecimiento del 15.8% (Fuente: elaboración propia con datos de INEGI. Censo de Población y Vivienda 2000 y 2010. Consultado el 17 de marzo de 2016, en: <https://www.inegi.org.mx/datos/>).

El Anexo 2.2, resume la evolución de la vivienda y de las Políticas de vivienda implementadas en nuestro país a partir de la promulgación de la Constitución de 1917.

A través del recorrido histórico de las páginas precedentes se ha podido constatar como el Estado hasta 1993 cumplía con sus papel de Estado Benefactor y Promotor, sin embargo -y a raíz del cambio a las políticas económicas neoliberales-, se transforma en un Estado Facilitador y transfiere al sector privado la producción de viviendas de interés social -y el manejo de las políticas de vivienda- donde se privilegia a este importante bien por su valor de cambio más que por su valor de uso, adoptando en este momento el papel de mercancía, pero una mercancía *sui generis*.

### **El Estado benefactor, el Estado promotor y las políticas de vivienda**

Los períodos que se han de considerar en esta sección, son los que se identifican como Estado Benefactor y Estado Promotor. El primero, en la cual el gobierno mexicano por sí, atendió la producción de vivienda social. El segundo, cuando a través de los organismos

públicos o paraestatales creados al efecto, atendió de forma directa la producción de vivienda de interés social, en el marco de la situación política-económica-social de la nación, así como en el mismo marco, en el nivel internacional.

De esta forma, el Estado mexicano transitó a lo largo de casi todo el siglo pasado (1917-1993) resolviendo la problemática nacional en las diferentes esferas de su competencia, una de ellas el de la producción de vivienda social.

A fin de no ser repetitivo, me remito al Anexo 2.2 de este mismo documento, para recordar las acciones que el gobierno mexicano tomó en materia de políticas de vivienda social con la creación de diversos organismos públicos, que en cierta medida y en diferentes épocas, se encargaron de la producción de vivienda, participando de forma directa en el proceso de producción, y en algunos casos también de la construcción, dando las directrices en la planeación, financiamiento, promoción y control de la edificación con resultados satisfactorios, al cumplirse los planes para los que fueron creados los programas de vivienda, que se tradujeron en el incremento del parque habitacional para las miles de familias necesitadas de un espacio para vivir.

En el presente apartado se revisará el papel que las diferentes entidades financieras nacionales han tenido en la operación de las políticas de vivienda del Estado mexicano, cuales han sido los mecanismos de financiamiento que han utilizado en estos dos períodos, y cuál fue el resultado de la implementación de estas políticas.

### **Programas sociales para adquisición de vivienda**

Los Programas sociales para adquisición de vivienda que el Estado mexicano implantó, se llevaron a cabo mediante diferentes mecanismos financieros. De entre ellos y por considerar que son los principales se citan:

- Recursos fiscales
- Ahorro captado por la Banca y organismos financieros
- Aportaciones forzosas a fondos de vivienda, y
- Créditos contratados con instituciones de crédito extranjeras

Estos fueron ejercidos de diferentes formas y por diversos organismos públicos o descentralizados, como se expondrá a continuación.

En el primer período, el llamado Estado Benefactor, y ante la falta de canales apropiados para el ahorro destinado a la vivienda, el Estado estableció diversos programas para proporcionar vivienda a la población a través de mecanismos de financiamiento. Estos eran fundamentalmente tres tipos:

- a) la canalización de una parte de los fondos de los sistemas de seguridad social para empleados públicos y privados (IMSS e ISSSTE) para financiar la construcción de vivienda, predominantemente multifamiliar de alta calidad, para rentar a un número selecto de beneficiarios derechohabientes;
- b) el otorgamiento de créditos habitacionales como salario indirecto a trabajadores sindicalizados de ciertas empresas paraestatales, como Petróleos Mexicanos (PEMEX) y la Compañía de Luz y Fuerza del Centro; y
- c) viviendas financiadas por el Banco de Fomento de Obras Públicas (BANOBRAS), y vendidas a crédito principalmente a personas de medianos ingresos (Coulomb y Schteingart, 2006).

En este período, los recursos para el financiamiento de la vivienda provenían principalmente de:

- la recaudación fiscal que el Estado canalizaba a los siguientes organismos a fin de que cumplieran sus objetivos:
  - Departamento del Distrito Federal (DDF).
  - Petróleos Mexicanos (PEMEX).
  - Instituto de la Vivienda (INVI).
  - Dirección de Pensiones Militares (DPM).
  - Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE).
- de la Emisión y colocación de valores.
  - Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas. (BNHUOP).
- de aportación de trabajadores y empresarios.

- Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS).
- de créditos otorgados por instituciones bancarias nacionales o extranjeras.
- Fondo Hipotecario Público (FHP).

En esta etapa, los programas de financiamiento se nutren también, con recursos que -sumados a los descritos en párrafos precedentes-, dieron un impulso, al inicio de la década de 1960, a la construcción de vivienda social que permitió un gran avance en esa materia a nivel nacional. Estos son los recursos provenientes de los préstamos de organismos financieros internacionales, FMI, BM, Banco Interamericano de Desarrollo (BID), Agencia Internacional de Desarrollo (AID), los cuales venían aparejados con condiciones que el capital imponía al Estado mexicano en la forma de ejercerlos y marcó el inicio -de forma velada-, de la implantación de políticas neoliberales de vivienda en nuestro país. Pero de esto se hablará un poco más adelante.

Estos recursos fueron aplicados por el recién creado Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI) -esta institución del Estado mexicano fue planteada y respaldada mediante un préstamo del Banco Mundial (Boils, 2004) -, quien administró, además de los recursos provenientes del préstamo otorgado por el BID y la AID, los producidos por el 30% de la captación en cuentas de ahorro al menudeo depositadas en la banca comercial -en sustitución de una parte del encaje legal-, para con ello financiar 16,900 viviendas entre 1965 y 1973 en las ciudades de México y Monterrey (Connolly, 1997).

Guillermo Boils señala, como los préstamos provenientes de los órganos financieros como el BM a que se hacían acreedores los Estados vulneraban su autonomía, ya que los obligaban a asumir políticas de Estado perjudiciales a sus representados, en especial a los sectores más vulnerables (Boils, 2004).

Este comentario viene a colación por las reformas y adición que en 1972 sufrió el Artículo 123 Constitucional comentado ampliamente en páginas precedentes.

Es de observarse la forma en como estos cambios a la Carta Magna de nuestro país se asemejan a lo comentado por Guillermo Boils, en el sentido de, como los Estados receptores de préstamos de estas instituciones internacionales de crédito ven vulnerada su autonomía y son

presionados, para adoptar políticas que convienen a las fuerzas del capital (el capital inmobiliario en este caso) representadas por estos organismos.

Los Programas sociales para adquisición de vivienda implantados por el Estado mexicano a partir del inicio de la década de 1970 produce trascendentales movimientos en el financiamiento de vivienda y en respuesta a las reformas al Artículo 123 citadas, se crearon tres fondos de vivienda:

1. El Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE)
2. El Fondo de la Vivienda Militar del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas Mexicanas (FOVIMI-ISSFAM), y
3. El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)

Estos fondos de vivienda se encargaron de administrar el 5% del salario como aportaciones que el Estado hacía por sus trabajadores en el caso de FOVISSSTE; de las Fuerzas Armadas para la milicia en general por el FOVIMI; y de las aportaciones obrero-patronales en el caso del INFONAVIT.

Es necesario resaltar que cada Fondo administraba los recursos de forma diferente.

FOVISSSTE trabajó en sus inicios con promociones de vivienda similares a las del INFONAVIT, para después trabajar con el régimen de promociones externas, en las cuales los créditos son sorteados para que el derechohabiente adquiriera una vivienda terminada de un constructor privado.

FOVIMI ISSFAM por su parte, proporciona en forma general vivienda en renta en unidades habitacionales para los soldados y vivienda en renta para oficiales dentro de las instalaciones militares o crédito a los oficiales para adquirir vivienda a particulares.

INFONAVIT en su caso, participaba del proceso no solo financiando las viviendas, sino que en la década de 1970 se encargaba de proyectar la vivienda en conjuntos habitacionales, administrar la construcción que se encargaba a empresas privadas, sortear los créditos a sus derechohabientes, financiar el crédito para la adquisición y finalmente, entregar la vivienda a los beneficiados con el crédito.



En esta misma etapa, el proceso sufrió un pequeño cambio, ya que la presión que ejercieron los Sindicatos de trabajadores al INFONAVIT, lo obligaron a dejar en manos de estas corporaciones la tarea de organizar la promoción de vivienda de la mano de empresas constructoras, y de asignar las viviendas a los trabajadores que cumplían con los requisitos normativos del Instituto y los propios de estas organizaciones.

Cabe resaltar que el período que transcurrió en la segunda mitad de la primera etapa, fue pródiga en resultados para adquirir una vivienda, como se expondrá en el siguiente apartado, sin embargo al inicio de la segunda, el monto de los créditos contratados con las instituciones internacionales hicieron crisis y sobrevino la devaluación de nuestra moneda frente al dólar en la segunda mitad de 1976. El país entró en una crisis económica que sobrepasó el cambio sexenal de gobierno y en 1982 el Estado decretó la nacionalización de la Banca, lo que nos llevó a una crisis económica que, paradójicamente, no impactó la actividad económica de la construcción de la vivienda de forma notable, ya que para esa época la mayor parte de los recursos para la construcción de vivienda de interés social no provenía de recursos fiscales sino de las aportaciones del 5% del salario de los trabajadores que las empresas aportaban al INFONAVIT pero que sin embargo marcó el final hacia 1991 del llamado Estado Constructor.

### **Resultado de las Políticas de Vivienda**

En este apartado se muestra el resultado de las políticas de vivienda que el Estado mexicano ha implementado en las etapas que se han venido comentando. El desarrollo en la construcción de la vivienda promovida por el Estado en estas etapas, permiten hacer una evaluación de los resultados de las políticas de vivienda oficiales y el desempeño de los principales organismos relacionados con la promoción y construcción de vivienda de interés social.

Importantes académicos e investigadores del tema de la vivienda, consideran que la metodología utilizada por las instituciones que se encargan de concentrar y difundir las estadísticas de vivienda hasta la fecha ha variado, esto lleva a hacer difícil la comparación de los datos (García Peralta, 2016).

Conscientes de esta situación y con el más profundo cuidado al analizar esta información, procedo a exponer el resultado.

Beatriz García Peralta estima que:

[...] entre 1934 y 1960 se crearon las bases institucionales y jurídicas que permitieron el nacimiento del sector constructor nacional. Las primeras instituciones encargadas de proporcionar vivienda solo tuvieron recursos para promover 53,622 viviendas sociales en alquiler, de las cuales 34,841 se construyeron durante los años cincuenta (Id.,:285).

Afirma asimismo, que las instituciones sobresalientes en este proceso fueron la Dirección de Pensiones Civiles, el Banco Nacional Hipotecario de Urbanización y Obras Públicas y Petróleos Mexicanos.

En la primera etapa, la del llamado Estado Benefactor, El Estado mexicano solamente produjo 287,070 acciones de vivienda por medio de diversos Organismos los que -con recursos obtenidos a través de emisión y colocación de valores, recursos fiscales, aportaciones obrero-patronales, y créditos con Organismos Financieros Internacionales-, proporcionaron vivienda a los trabajadores, preponderantemente en renta, en unidades habitacionales multifamiliares. Para ver la información detallada, remítase por favor al Anexo 2.3 de este documento.

La segunda etapa, Estado Promotor, recibió una parte muy pequeña del fondo obtenido de la “Alianza para el Progreso”, y sus principales recursos provinieron del Fondo Nacional de Vivienda de los trabajadores recién establecido en 1972 y que fue administrado por el INFONAVIT (apartado “A”), por el FOVISSSTE y el FOVIMI-ISSSFAM (apartado “B” del Artículo 123 Constitucional), así como de recursos captados por la Banca y otros Organismos<sup>10</sup>.

El INEGI por su parte, en su labor estadística, ha reunido información sobre la cantidad de créditos de vivienda ejercidos por los principales organismos financieros de vivienda en nuestro país, lamentablemente su base de datos inicia en la época final del llamado Estado de

---

<sup>10</sup> En el rubro de “Otros Organismos, se cuentan: BANOBRAS; CODEUR-DDF; INDECO; SHF; Organismos No Sectoriales de SAHOP; Organismos Sectoriales de SAHOP; BANCA (ABM); CFE; DUPORT-ALTAMIRA; DUPORT-OSTION; FICAPRO; FISOMEX; FIVIDESU; FONHAPO; IMEVIS; PEMEX; Programas Rurales-SEDUE; Fideicomiso Puerto Vallarta; PRALM; RHP; Zona Sur Jalisco; FIDACA; CEVI; COESVI; COVEG; FOVILEON; IEVP; INCOBUSA, S.A.; INDEUR; INDIVI; INDUVIT;INFOVIR; INMOBILIARIA, B.C.; INVI-BCS; INVICAM; INVIESSLP; INVISUR; INVITAB; IPROVINAY; ISSSTESON; IVECOL; IVEQRO. IVEY; IVI; IVSOP; IZVS; PRENT; SIDUR; COPROVI; ITAVU; IVEM; PEDCRP; DIF; IPE; PRONASOL.

Bienestar. Sin embargo, se presentan los resultados a partir del año 1973. Es importante señalar que en la categoría *Otros*, además de incluir los señalados al pie de la Tabla y marcado con un \* (asterisco), incluye Institutos estatales y programas creados por los diversos Planes de Desarrollo Nacionales. A partir de 2007 incluye, entidades financieras, SEDESOL, organismos estatales y otras entidades (ver nota 9 de pie de página 77).

Es así que la producción de vivienda en esta etapa (1973-1993) para cada organismo, se resume de la siguiente forma:

- INFONAVIT, 1'164,763
- FOVISSSTE, 333,930
- FOVIMI-ISSFAM, 17,186
- Otros Organismos, 2'651,606

Para un total de, 4'167,485 viviendas producidas. (Para ver la cantidad de vivienda construida de forma detallada, favor de remitirse al Anexo 2.4 en este documento).

### **El Estado facilitador del capital inmobiliario**

Como ya se comentó de forma breve en el apartado **Programas sociales para adquisición de vivienda**, el Estado mexicano implementó políticas de vivienda contando con el apoyo de recursos provenientes de entidades financieras extranjeras como el BID, la AIG, el BM y el FMI.

Estos organismos financieros son el resultado de los acuerdos tomados en la *Conferencia Monetaria y Financiera en Bretton Woods* (mediados de 1940), que al no lograr eliminar el modelo económico conocido como Keynesiano -que promovió el desarrollo del *Welfare State* o *Estado de Bienestar*-, lograron por contraparte el acuerdo de crear el *Banco Mundial* (BM) y el *Fondo Monetario Internacional* (FMI), instituciones financieras que tenían como objetivo poner en práctica políticas tendientes a resolver los problemas de países en crisis y de estimular su crecimiento económico, proporcionando fondos a Estados –principalmente de América Latina- obligándolos a cambiar su políticas –entre ellas las de vivienda- para ajustarse a los lineamientos neoliberales de estos organismos.

Para Claudia Puebla, el cambio inició al principio de la década de 1980, cuando el BM realizó ajustes significativos en su política de vivienda, orientando los créditos que otorgaba hacia las instituciones financieras de vivienda (Puebla, 2002).

Este cambio (cita a Pugh, 1994), marca una nueva etapa en la operación del Banco relacionada con el dominio del neoliberalismo, y la adopción de políticas de ajuste estructural en los países fuertemente endeudados como condición para sus préstamos (Id.).

Otros autores, señalan las transformaciones que el sistema financiero de la vivienda ha sufrido a partir de las reformas neoliberales, pues en nuestro país -a pesar de que se proporcionaba créditos a los trabajadores-, se inició la construcción de grandes conjuntos habitacionales de vivienda de interés social, dejando la construcción y comercialización de estas en manos del sector privado, reconociendo desde entonces a este bien, por su valor de cambio más que por su valor de uso (Estrada, 2015).

Estas reformas neoliberales no son otras que las señaladas por Claudia Puebla, y que se caracterizan por adoptar el sentido de *laissez faire* (dejar hacer) y desregulación en beneficio de los flujos comerciales del capital, en los mercados (Id.).

El Estado mexicano por lo tanto, orientó su Política de Vivienda y la enfocó con dos perspectivas:

- a) apoyar incondicionalmente a los empresarios privados en la producción masiva de vivienda de interés social, y
- b) dar financiamiento a los trabajadores para adquirir estas viviendas.

El capital y la rectoría de las políticas de vivienda

Los préstamos logrados de los organismos financieros no fueron suficientes para sacar de la crisis a los países beneficiados.

La falta de una eficiente disciplina en el gasto, condujo a la mayoría de los países de América Latina a una nueva crisis magnificada por los altos intereses que debían pagar, lo que los llevó a registrar un estancamiento en el producto interno bruto per cápita en la década de 1980 y en algunos casos a declarar una moratoria de su deuda.

Estos sucesos llevaron a los organismos financieros, a buscar alternativas que permitieran a sus deudores instrumentar acciones para refinanciar su deuda, y hacia fines de 1989 el *Instituto Internacional de Economía* por conducto del profesor John Williamson presentó un documento conocido como *El Consenso de Washington*, basado en una lógica de mercado caracterizada por una disciplina macroeconómica que integraba en su texto reformas que los países en crisis debían implementar para restablecer su crecimiento económico (Martínez, 2012).

Las recomendaciones de Williamson, conocidas como el *decálogo del Consenso de Washington*, se resumen en los siguientes puntos:

1. disciplina fiscal;
2. reordenación de las prioridades del gasto público;
3. reforma fiscal;
4. liberalización financiera;
5. tipo de cambio competitivo;
6. liberalización del comercio;
7. liberalización de la inversión extranjera directa;
8. privatizaciones;
9. desregulación y;
10. derechos de propiedad.

La única alternativa para poder seguir siendo sujetos de crédito, obligó a los países deudores a aceptar las reformas planteadas lo cual significó, entre otras cosas, abrir la puerta - al inicio de la década de 1990-, para la entrada de las políticas neoliberales en sus sistemas de gobierno.

En nuestro país, el cambio a las políticas neoliberales de vivienda se manifestó en el período de Carlos Salinas de Gortari con la instauración del Programa Nacional de Vivienda (1990-1994). Este programa, cancela la producción de vivienda por el Estado –abandonando su papel de promotor- convirtiéndose en facilitador de las acciones de vivienda en manos del capital inmobiliario al cual apoya de forma absoluta.

De esta forma en octubre de 1992, la Secretaría de Desarrollo Social emite el Acuerdo de Coordinación para el Fomento de la Vivienda, el cual, citando como antecedente el derecho de la familia a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, plantea los siguientes objetivos específicos (Secretaría de desarrollo Social, 1992):

- Atención equilibrada a las necesidades de vivienda rural y urbana;
- Desregulación del sector vivienda a niveles municipal, estatal y federal;
- Ampliación y mejoramiento de los servicios financieros;
- Mayor producción y mejor distribución de insumos para vivienda;
- Creación de bolsas de vivienda nueva y usada;
- Fomento a la vivienda para arrendamiento.

La nueva política de vivienda cambia la forma de operar de los dos más importantes Organismos Nacionales de Vivienda, INFONAVIT y FOVISSSTE, los que abandonan su carácter de promotores de vivienda y se convierten en entidades de financiamiento de vivienda en favor del capital inmobiliario, con lo que, la vivienda de interés social adquiere el carácter de mercancía en el escaparate del mercado inmobiliario.

En otro ámbito, se realizan cambios importantes sobre un insumo relacionado directamente con la vivienda, el suelo. Se modifica el Artículo 27 Constitucional y la Ley Agraria (26 de febrero de 1992) con el fin de cambiar el estatus de la propiedad social (ejidal). Se crea el Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos (PROCEDE) y se faculta a los Comisariados Ejidales a modificar el derecho de usufructo de los solares ejidales e incorporarlos al régimen de propiedad privada.

Esta acción abre el mercado de suelo social y permite al capital inmobiliario adquirir grandes cantidades de este insumo a precios reducidos y capitalizarlo para obtener un plusvalor de la tierra en su único beneficio.

El gobierno de Ernesto Zedillo Ponce de León (1994-2000) dio continuidad a las políticas neoliberales de vivienda.

El 3 de junio de 1996 promulga el Programa Sectorial de Vivienda 1995-2000. Los objetivos propuestos del Programa, que se plasman en el capítulo 4 relativo al Desarrollo Social. Aspectos prioritarios, son los siguientes:

- Fortalecer a los organismos promotores de la vivienda.
- Mejorar y ampliar las fuentes de fondeo y los esquemas de financiamiento.
- Desregular y desgravar a la vivienda.
- Superar la escasez y combatir la carestía de suelo para vivienda.
- Fortalecer la producción social organizada para la autoconstrucción y el mejoramiento de la vivienda rural y urbana.
- Superar las limitaciones a la aplicación de los avances tecnológicos (SEDESOL, 1996).

Ya entrados en el nuevo siglo, en el año 2001, es creada la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda, con el objeto de coordinar la función de promoción habitacional y vigilar el cumplimiento de los objetivos del Estado mexicano en materia de vivienda.

En este instrumento se aprecia la implementación total de las políticas neoliberales en las acciones del Estado, al ser integrada esta Comisión, por productores de vivienda del sector privado (capital inmobiliario) y por el Consejo del INFONAVIT. Esta acción marca el inicio de la construcción de los grandes conjuntos habitacionales de miles de viviendas de interés social en terrenos periféricos adquiridos por los constructores en las tierras ejidales que se ubicaban en las afueras de las ciudades. Terrenos carentes de infraestructura y equipamiento urbano, que venían a cumplir la función de incrementar las ganancias del capital y no la de proporcionar una vivienda digna y decorosa a la población que tenía acceso a este bien social.

Los años que siguieron a este período, fueron la continuación de las mismas líneas de acción en las políticas de vivienda. El Estado siguió favoreciendo al capital inmobiliario olvidando la función social de la vivienda de interés social.

Los conjuntos habitacionales siguieron construyéndose aunque no en todo el territorio nacional, sino en los centros de población que concentraban a un gran número de derechohabientes de los fondos de vivienda, preferentemente en la frontera norte, así como en

la periferia de la zona conurbada de la Ciudad de México y en algunas otras importantes ciudades del país (Ver Tabla 4.1 en página 173 de este documento).

Esto sin embargo, trajo al escenario de la vivienda de interés social, un fenómeno que por su bajo impacto en el escenario nacional no era percibido en el ámbito social. Me refiero a **la vivienda de interés social abandonada**.

En el capítulo 1 se hizo la conceptualización del objeto de estudio y la diferenciación teórica con la vivienda deshabitada señalada en los Censos de Vivienda elaborados por el INEGI (ver nota 3 al pie de página, en página 16 de este documento).

Cabe comentar en este momento –ya que este tema se tocará ampliamente en el capítulo 4-, que en el año 2012 el INFONAVIT, realizó un estudio para conocer la cantidad de vivienda abandonada financiada con créditos otorgados por este instituto, en los conjuntos habitacionales de vivienda de interés social, encontrándose que el 5.6% de los créditos concedidos correspondía a vivienda abandonada, en un universo de poco más de cinco millones de créditos activos (ver nota 1 al pie de página, en página 1 de este documento).

El Estado, consciente de este grave problema, implementó en marzo de 2014 el Programa Nacional de Vivienda 2014-2018, el cual planteaba como objetivo, “[...] fortalecer la coordinación interinstitucional para asegurar que las soluciones de financiamiento se traduzcan en créditos de calidad a través de esquemas que fomenten vivienda con mejor ubicación (intraurbana), mayor superficie, mejores servicios y entorno” (SEDATU, 2014).

Se diseñaron para su cumplimiento diversas acciones:

- controlar la expansión de las manchas urbanas a través de la política de vivienda;
- mejorar la calidad de la vivienda rural y urbana y su entorno, al tiempo de disminuir el déficit de vivienda;
- generar esquemas óptimos de créditos y subsidios para acciones de vivienda;
- fortalecer la coordinación interinstitucional que garantice la corresponsabilidad de los tres órdenes de gobierno en la Política Nacional de Vivienda y, por último;
- generar información de calidad y oportuna para contribuir a mejores tomas de decisiones en el sector de la vivienda (Id.).



Sin embargo, y sin desdeñar la importancia de estos objetivos secundarios y el espíritu con el que fueron elaborados, es necesario señalar un punto por demás importante que ofrece una idea **del compromiso que el Estado mexicano tiene para con el sector privado** –fiel representante de las políticas neoliberales de vivienda–, de favorecer en todo y por todo las acciones que estos desarrollan en la persecución de sus objetivos mercantiles, y para ello traeré al presente el numeral III.4, del Programa Sectorial de Vivienda 1995-2000 (Diario Oficial de la Federación el 3 de junio de 1996, pág. 21), titulado *Superar la escasez y combatir la carestía de suelo para vivienda*, que a la letra dice:

“Por otro lado, el bajo nivel del impuesto predial sobre el suelo urbano, dotado de infraestructura y equipamientos en grandes lotes baldíos de propiedad privada, ha promovido la especulación sobre la renta urbana de éstos, encareciendo su precio y tornándolos inaccesibles para la población de bajos ingresos, la que se ha visto obligada a adquirir **predios periféricos** de baja renta, generalmente en forma ilegal, lejanos a los centros de trabajo, salud, educación, abasto y recreación, y **poco aptos para al desarrollo urbano**”[negritas propias].

Como se advierte en el párrafo que antecede, su parte central señala como un problema, la utilización de predios periféricos por la población de bajos ingresos, por ser poco aptos para el desarrollo urbano.

La paradoja que se observa, es que, lo señalado como una acción necesaria para ser atendida en el Programa Sectorial de Vivienda 1995-2000, es la práctica común que el capital inmobiliario viene desarrollando desde el año 2000, construyendo sus grandes conjuntos habitacionales de interés social en las periferias de las principales ciudades de nuestro país, con la complacencia del Estado mexicano.

De lo expuesto en el presente apartado, se advierte la forma en como el Estado ha dejado en manos del capital la rectoría de las políticas de vivienda en nuestro país y los efectos negativos que esta situación ha producido en las acciones de vivienda, y se ha de observar que estas políticas mercantiles de construir vivienda, no nos ha llevado a construir ciudad.

### La vivienda en el marco de las políticas neoliberales

El neoliberalismo económico es un modelo que se basa en el liberalismo que floreció en el último tercio del siglo XVIII. Su origen se establece en la Alemania de la posguerra, en la ideología del llamado *círculo de Friburgo*, cuyos principales exponentes, Walter Eucken, Ludwig von Mises, y Friedrich von Hayek sintetizan los principios teóricos del neoliberalismo en el *Manifiesto Ordoliberal*, cuyo principal objetivo era terminar con el Estado de Bienestar. Una vez el modelo se afianza en Alemania, se establece en Inglaterra durante el gobierno de Margaret Thatcher, discípula de von Hayek, y de manera casi simultánea se impone en Estados Unidos, en la administración de Ronald Reagan.

La conferencia *Breve historia del neoliberalismo: veinte años de economía de élite y las oportunidades emergentes para un cambio estructural* que Susan George dictó en 1999, inició con las siguientes palabras:

Si en 1945 o 1950 alguien hubiera propuesto cualquiera de las ideas o políticas que hoy son comunes en el recetario neoliberal, se habrían reído en su cara o lo habrían enviado a un asilo de locos. En esa época, al menos en los países occidentales, todos eran keynesianos, socialdemócratas, socialcristiano demócratas, o de alguna variante del marxismo (George, 1999:1).

Karl Polanyi en su obra maestra *La Gran Transformación*, pronostica:

Permitir que el mecanismo del mercado dirija por su propia cuenta y decida la suerte de los seres humanos y de su medio natural, e incluso que de hecho decida acerca del nivel y de la utilización del poder adquisitivo, conduce necesariamente a la destrucción de la sociedad (Polanyi, 1944:130-131).

El panorama expuesto, es la forma como el modelo neoliberal se ha desenvuelto a nivel global, pero ¿cuál es la situación en nuestro contexto? ¿Cómo se ha manifestado la influencia del neoliberalismo en nuestro país?

Las democracias que se establecen en Latinoamérica a partir de 1980 vienen arrastrando un gran déficit que se inicia más de una década atrás. Los sucesos políticos en que se ven envueltos algunos países Sur y Centroamericanos -con situaciones como, golpes de estado, guerras internas o como el caso de México, malos manejos de la economía-, los orillan

a acceder a préstamos de los organismos financieros internacionales -léase BM o FMI-, lo que los conlleva a adherirse a las políticas impuestas por el modelo neoliberal.

Este modelo les impone a adoptar políticas de ajuste que inician en la década de 1980 y se implementan de lleno a partir de 1990.

En nuestro país, las reformas liberales dictadas por el FMI iniciaron en el período presidencial de Miguel de la Madrid (1982-1988), pero fueron aplicadas de lleno en la administración de Carlos Salinas (1988-1994) y continuadas por Ernesto Zedillo (1994-2000); Vicente Fox (2000-2006), les dio un gran impulso al igual que Felipe Calderón (2006-2012), pero alcanzaron su máxima expresión en la administración pública a cargo de Enrique Peña.

Las primeras acciones, que han sido la base por las que las enmiendas aplicadas han llevado a la ruina a la planta productiva del país, fueron las reformas al artículo 27 Constitucional que anularon el concepto de suelo social emanado del reparto agrario plasmado en la Constitución de 1917 y permitieron la incorporación del suelo ejidal al mercado inmobiliario; se favorece al capital transnacional sobre del capital nacional; ha auspiciado la privatización y reprivatización de empresas del Estado, caso Telmex y la Banca Nacional; ha permitido la desmedida explotación de los recursos naturales, caso de las ventas del petróleo principalmente a Estados Unidos a precios muy bajos, etc.

Respecto a la vivienda, que es el tema que se aborda a continuación, el Estado mexicano ha modificado su política favoreciendo a grupos económicos autodenominados “desarrolladores privados”, y les ha permitido la producción de vivienda masiva, la llamada de *interés social* financiada con fondos de la aportación obrero-patronal, para ser colocada en el mercado y ser adquirida mediante el financiamiento que el propio gobierno les otorga a los trabajadores, predominando el enfoque que se le da a la vivienda como una mercancía.

Es indiscutible pues, que lo pronosticado por Polanyi en el sentido de que, el permitir al mercado dirigir la suerte de la humanidad nos llevará a la destrucción de la sociedad, se ve cada día más cerca. Sin embargo, vale la pena tomar en consideración otro pronóstico, el manifestado por Susan George y con el que prácticamente cierra su participación en Bangkok:

“Finalmente, por favor recuerden que si el neoliberalismo puede ser insaciable, no es invulnerable” (George, 1999:12).

En las esferas de influencia de las políticas neoliberales, la vivienda ha perdido su sentido social y se ha convertido en una mercancía puesta en el mercado al alcance, solamente, de quien detente el suficiente nivel económico para ser sujeto de crédito para adquirirla.

El capital inmobiliario ha centrado su atención en construir conjuntos de miles de viviendas de interés social siguiendo un mismo patrón:

- con el mínimo de superficie construida.
- con un reducido prototipo, dos o tres por conjunto -en el mejor de los casos-, que les permite replicarlo con el mínimo de gasto en obra de mano y en materiales privilegiando la cantidad sobre la calidad.
- en terrenos de reducida superficie -en los que además, se desplantan viviendas dúplex, cuádruplex, o multifamiliares-.
- con el mínimo de equipamiento público y mobiliario urbano.
- en zonas periféricas y sin infraestructura, sin elementos de unión con la ciudad, donde adquieren grandes extensiones de tierra a bajo costo.
- con la finalidad de obtener el máximo plusvalor de esta actividad que les permita consumir la máxima premisa del orden neoliberal, la acumulación del capital.

El derecho de los trabajadores consagrado en el Artículo 4to. Constitucional, a tener una vivienda digna y decorosa, ha sido trastocado por las políticas neoliberales de vivienda y lo ha convertido en una especie de prerrogativa que beneficia a grupos selectos de trabajadores con un nivel salarial por arriba de los cuatro salarios mínimos (Unidad de Medida y Actualización –UMA-, desde enero de 2016).

La implantación del neoliberalismo en nuestro país, como ya se mencionó, se viene forjando desde el inicio de la década de 1960, con la creación del plan *Alianza para el Progreso*.

De esta acción destacan dos consecuencias:

- Dar inicio a una larga cadena de préstamos a nuestro país por los organismos financieros internacionales, y

- Crear la cultura de la propiedad privada en el trabajador mexicano, mediante la cual se forma en el imaginario de nuestro pueblo, el sueño de ser propietario de una vivienda como medio de realización personal y de formación de un patrimonio familiar.

Como se mencionó en el apartado, **El Capital y la rectoría de las políticas de vivienda**, la década de 1980 tuvo consecuencias en la economía de la mayor parte de los países de América Latina, y México no fue la excepción.

El mal manejo de nuestras políticas de Estado llevó al país al límite de la crisis económica y de esta forma se obligó a aceptar nuevos préstamos del BM aún a costa de tener que pagar con altos intereses. Sin embargo el cobrar altos intereses no era el objetivo principal de estos acreedores. No.

El verdadero objetivo que se perseguía de manera velada, era obligar al Estado mexicano a aceptar las condiciones con las cuales se debía cumplir para poder recibir los créditos, condiciones que en el caso de la vivienda se reducen al nuevo papel que el Estado debe de adoptar en la producción de vivienda social, dejando en manos del mercado la responsabilidad y el manejo de la construcción de la vivienda con fines mercantiles, privilegiando en esta, el valor de cambio por sobre su valor de uso.

Cabe traer a este momento lo expuesto en el apartado anterior, acerca de las reformas que el Estado mexicano lleva a cabo en 1992, mediante la emisión del Acuerdo de Coordinación para el Fomento de la Vivienda, y en 1996 con la promulgación del Programa Sectorial de Vivienda 1995-2000, los que en sus objetivos plantean lo que pudiera parecer una copia de las recomendaciones que en materia de política de vivienda, proponían los Organismos Financieros Internacionales, léase BID y BM.

El primero de estos Organismos para su operación en materia de vivienda, desarrolló el documento *Política de Desarrollo Urbano*, en el cual daba las directrices que sus prestatarios debían seguir a fin de ser sujetos de crédito.

Consideraba que la normatividad de uso de suelo y de dotación de servicios públicos además de las normas de construcción, constituían barreras de entrada al mercado, por lo que para comprometer sus recursos señalaba, entre otros, este elemento:

“Influencia: el Banco, mediante una combinación de diálogo y condicionalidad, debería alentar, cuando procediera, el cambio de políticas y la reforma institucional utilizando **modalidades apropiadas** [negritas propias]” (BID, 1999:6).

Ofrecía asesoría en las políticas de vivienda en actividades tales como:

- mejoramiento del marco regulatorio para la producción de viviendas;
- la promoción de mercados eficientes de tierra urbana;
- la creación de mecanismos eficientes y sostenibles para el financiamiento de viviendas;
- la promoción de la inversión privada en viviendas de alquiler, y;
- el desarrollo de una industria de la construcción eficiente y competitiva (Id.:ii).

El BM por su parte, consideraba que el Estado influía en exceso en el proceso de producción de vivienda y que esto afectaba la movilidad de la mano de obra, salarios, inflación, tasas de ahorro y la productividad, por lo que recomendó a los Estados aplicar reformas institucionales para permitir una actividad más eficaz del capital inmobiliario. Estas recomendaciones no eran otra cosa sino una imposición para que los Estados abandonaran su anterior función de productores de vivienda y adoptaran la de facilitador del sector privado de producción de vivienda.

Uno de los tres objetivos más importantes dentro de los proyectos en los que el BM participó entre los años 1972-1990, se encauzaba a:

[...] la exención del cumplimiento de las normas sobre zonificación, uso de la tierra y construcción, la disponibilidad de expertos extranjeros y nacionales, el acceso a los terrenos públicos a precios inferiores de los de mercado, y las subvenciones de los tipos de interés [...] (Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento/BM, 1994:63).

De tal forma que una de las principales preocupaciones del BM era la de asistir al sector público en sus actividades de facilitación a través de las siguientes actividades:

- desarrollo de los derechos de propiedad;
- financiamiento hipotecario;
- concesión de subsidios destinados a beneficiarios específicos;
- suministro de infraestructura para urbanización de terrenos;
- reforma de la reglamentación;
- organización de la industria de la construcción y
- desarrollo institucional

Por lo que el Banco trataría de:

[...] reorientar las actividades de los gobiernos de los países en desarrollo a fin de que, en lugar de dedicarse a la construcción, comercialización, financiamiento y mantenimiento de unidades de vivienda, faciliten la ampliación del papel del sector privado en tales actividades (Id.:71).

Para Guillermo Boils, posiblemente:

[...] el antecedente más decisivo de la influencia que tiene el Banco Mundial en la política habitacional de México apareció en octubre de 1992, cuando el gobierno de Carlos Salinas de Gortari creó el Programa para el Fomento y Desregulación de la Vivienda. Dicho programa, impulsado bajo los lineamientos del Banco Mundial, establecía como objetivo central la disminución del papel regulador del Estado mexicano en la actividad para el desarrollo de la vivienda (Boils, 2004:351).

A partir de esto, las principales acciones -para cumplir con las recomendaciones de los organismos financieros-, se dieron en el cambio del modelo de operación de los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS). Cambiaron su esquema de trabajo y dejaron de promocionar la construcción de vivienda y la asignación de créditos con bajos intereses para convertirse en entidades financieras colocadoras de créditos con “interés social” –en algunos casos superiores al de la banca comercial-, y trabajando para el capital inmobiliario proveyéndole los adquirientes del nuevo producto comercial, la vivienda de interés social.

Estos cambios incluyeron entre otros:

- el manejo de la cuenta del ahorro del trabajador como subcuenta del SAR.
- la asignación de créditos por puntaje del derechohabiente.
- La ampliación del plazo de recuperación hasta 25 años.

- El aumento del porcentaje del ingreso gravable para amortización hasta 25%.
- La cotización del crédito en veces el salario mínimo (vsm).
- Distribución de paquetes de créditos por subasta a promotoras privadas o públicas (Connolly, 1997).

Como colofón en este apartado, se pone a disposición en el Anexo 2.5 de este documento, la evolución de la política de vivienda del BM, por considerar interesante los planteamientos que en esta se aprecian.

### **Los principales organismos financieros**

Para iniciar, considero importante exponer la opinión de Fernando Palma al respecto de las políticas públicas y las entidades financieras.

El análisis de las políticas públicas, seguidas por las instituciones públicas creadas por el Estado para intentar resolver la amplia demanda de vivienda obrera en nuestro país después de la revolución mexicana, se explora mediante la conformación de estas, dentro del surgimiento, desarrollo y consolidación del nuevo Estado, dichas instituciones pasaron en un primer momento a ser de índole partidista, improvisadas y desarticuladas, en el segundo se les imprimió un alto compromiso social con la clase trabajadora por medio del corporativismo y por último se convierten en un sistema financiero altamente articulado al capital inmobiliario (Palma, 2015:45).

Este autor resume, en unas cuantas líneas, la realidad de la forma en como las políticas públicas son llevadas a efecto. Vale la pena tener presente a todo lo largo de este apartado esta opinión –sobre todo los dos primeros momentos-, para entender la transición que estas sufren en las diferentes etapas de la relación Estado-vivienda.

Es así como entre los años 1925 y 2015, se crearon 27 diferentes organismos que proporcionaron vivienda social a los trabajadores, con diferentes denominaciones y diferente normatividad para el otorgamiento del crédito (algunos como el IMSS, ISSSTE y el FOVIMI proporcionaban vivienda en renta).

De este número de entidades solo algunas persisten al presente. Otras creadas en la segunda época, cuando se manejaban con un alto compromiso social con la clase trabajadora,



evolucionaron finalmente hasta convertirse en entidades netamente financieras y fueron creadas en la última etapa señalada por Fernando Palma.

Ahora bien, es necesario señalar que no todos los organismos actuales tienen como función el financiar vivienda social, o como oficialmente se conoce, de interés social, sino que algunas como la CONAVI se encargan de diseñar o poner en marcha las políticas públicas del Estado mexicano en materia de vivienda.

En el Anexo 2.6, se muestra un resumen de los organismos de vivienda y la fuente de los recursos para su financiamiento para el período 1925-1993, mientras que en el Anexo 2.7 se muestra la misma información para el período 1994-2015.

De entre todos los organismos nacionales productores de vivienda, se distingue el INFONAVIT. Este organismo produjo en el período 1973-1993, 1'164,763 acciones de vivienda de un total nacional para ese misma etapa de 4'167,485 cantidad que representa el 27.9% de la vivienda producida por el Estado mexicano (ver Anexo 2.4 de este documento).

En la primera época del INFONAVIT, este se distinguió por la activa promoción de la construcción –el Instituto nunca construyó-, de conjuntos habitacionales y el financiamiento a los trabajadores para adquirirlas. Los primeros conjuntos se construyeron en el Distrito Federal, Acapulco, Guadalajara, Mérida, Monterrey, Puebla, Tijuana y en algunas otras, y se distinguieron por ser conjuntos que crearon infraestructura. Contaban con parques públicos, equipamiento y mobiliario urbano, zonas comerciales, escuelas, un tejido social consistente y lo más importante, crearon ciudad.

Los créditos se asignaban mediante una calificación del trabajador –salario, antigüedad, número de integrantes de la familia, etc.-, lo que, en cierta medida, permitía al organismo atender a los trabajadores con más necesidad. Esto último es necesario remarcarlo, ya que en la actualidad los créditos son asignados a familias que no lo necesitan y adquieren las viviendas para rentarlas o bien, como segunda o tercera vivienda.

El crédito se establecía en pesos, el interés era del cuatro por ciento y se pagaba de acuerdo a la tarifa establecida en una tabla de amortización del crédito en un plazo de veinte años. Hay que mencionar que este sistema de financiamiento, si bien tenía un amplio sentido

social, no era acorde a la situación económica del país que empezó a sufrir de altos índices de inflación, por lo que en 1975 se adoptaron algunas medidas para mejorar estas condiciones, como descontar al trabajador el 18% de su salario -14% si percibía el salario mínimo-.

Fue en 1987 cuando el INFONAVIT introdujo nuevas modificaciones en su sistema de financiamiento para adecuarlo a las condiciones de una economía inflacionaria de ese entonces. Entre otras cosas, el nuevo mecanismo financiero propuso que el precio de la vivienda financiada se tradujera a su equivalente en un número de veces el salario mínimo vigente en ese momento, y la cantidad resultante constituir el monto del crédito, prevaleciendo a partir de entonces, la dimensión económica de mercancía asignada a la vivienda, desdeñando la importancia atribuida a la calidad y tipo de vivienda –con valor de uso-, que se está ofreciendo.

El problema de la vivienda se abordó de forma integral, sin desdeñarlo como un problema social pero considerándolo primero como un problema financiero. Era tiempo pues de integrar las políticas de vivienda al sistema neoliberal.

Catalán refiere:

[...] la solución al problema habitacional no se encuentra, pues, en un Estado que construya más, sino en un Estado que administre mejor, y que participe, conjunta y solidariamente con la sociedad, en la creación de mecanismos y condiciones de financiamiento favorables que estimulen la mayor participación del sector social y privado” (Catalán, 1993:62).

Las reformas que el Instituto realizó, fueron en el sentido de hacer el otorgamiento de créditos más eficientes y transparentes, sus mecanismos de financiamiento ser semejantes a los mecanismos de mercado y la recaudación de cuotas más eficaz.

Otras reformas en el sistema de financiamiento se han realizado, la mayoría en el mismo sentido; fortalecer al Instituto como una entidad financiera alineada a las políticas neoliberales que el Estado mexicano adoptó y que siguen vigentes a la fecha.

En el Anexo 2.8 se muestra un resumen de las reformas que el Instituto ha tenido en sus reglas de operación para el otorgamiento de crédito a los trabajadores.

### Resultados de las políticas neoliberales de vivienda

A través del tiempo se ha podido constatar, en buena medida, cuál ha sido el efecto que las diferentes políticas de vivienda que se han aplicado en nuestro país, han dejado en el parque de vivienda nacional.

En este apartado se muestran los números en la producción de vivienda que el Estado -en su carácter de facilitador de las políticas neoliberales-, logra con el trabajo de los diversos organismos que se dedican a ejecutar acciones de vivienda en el período 1994-2015.

Resalta que, las cantidades que se presentan a continuación, han sido extraídas de los informes de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) y que muestran únicamente los totales. En los anexos respectivos, se puede encontrar la información desagregada para los dos Organismos Nacionales de Vivienda más importantes, como son el INFONAVIT y el FOVISSSTE, y en reporte aparte el resto de Organismos de Vivienda de los tres órdenes de gobierno.

**Tabla 2.1 Financiamiento. Acciones de vivienda del INFONAVIT, 1994-2015.**

Total	Viviendas Nuevas		Viviendas Usadas		Mejoramientos	Otros programas
	Cofinanciamientos y Subsidios	Crédito Individual	Cofinanciamientos y Subsidios	Crédito Individual	Crédito Individual	Crédito Individual
7'720,132	733,483	5'176,988	169,560	566,192	1'012,166	61,743

Fuente. Conavi. [http://www.conavi.gob.mx:8080/Financiamientos/cubo\\_finan.aspx](http://www.conavi.gob.mx:8080/Financiamientos/cubo_finan.aspx). Elaborada en marzo de 2017. Para analizar la información desagregada por años, consulte el Anexo 2.9 de este documento.

**Tabla 2.2. Financiamiento. Acciones de vivienda del FOVISSSTE, 1994-2015.**

Total	Viviendas Nuevas		Viviendas Usadas		Mejoramientos	Otros programas
	Cofinanciamientos y Subsidios	Crédito Individual	Cofinanciamientos y Subsidios	Crédito Individual	Crédito Individual	Crédito Individual
1'214,891	53,697	948,533	9,959	118,688	68,373	15,641

Fuente. Conavi. [http://www.conavi.gob.mx:8080/Financiamientos/cubo\\_finan.aspx](http://www.conavi.gob.mx:8080/Financiamientos/cubo_finan.aspx). Elaborada en marzo de 2017. Para analizar la información desagregada por años, consulte el Anexo 2.10 de este documento.

**Tabla 2.3. Financiamiento. Acciones de vivienda de Otros organismos, 1994-2015.\***

Total	Viviendas Nuevas		Viviendas Usadas		Mejoramientos		Otros programas
	Cofinanciamientos y Subsidios	Crédito Individual	Cofinanciamientos y Subsidios	Crédito Individual	Cofinanciamientos y Subsidios	Crédito Individual	Crédito Individual
13'739,343	1'125,086	3'338,216	124,021	154,946	484,314	8'280,359	232,401

Fuente. Conavi. [http://www.conavi.gob.mx:8080/Financiamientos/cubo\\_finan.aspx](http://www.conavi.gob.mx:8080/Financiamientos/cubo_finan.aspx). Elaborada en marzo de 2017.

\* Supra vid nota 9 en página 56 de este mismo documento para la consulta de los Organismos de Vivienda a que se refiere la información.

Para analizar la información desagregada por años, consulte el Anexo 2.11 de este documento.

Es de destacar la intensa producción de vivienda (22'674,366 acciones de vivienda) que se advierte de los resultados mostrados, sin embargo, la propia CONAVI -a diciembre de 2014-, estima que existe un déficit a nivel nacional de 9'045,934 viviendas en un universo de 32'150,400 (Fuente. <http://sniiv.conavi.gob.mx/Reports/INEGI/Rezago.aspx>. Consultado el 9 de diciembre de 2015).

Si bien es cierto que existe un gran déficit de vivienda en el país (28.14%), también es cierto que la existente es subutilizada. INEGI reporta 1'248,798 viviendas deshabitadas a nivel nacional según datos del Censo de Población y Vivienda 2010, lo cual representa el 3.88% del total de parque habitacional en el país. (Fuente. <http://www.beta.inegi.org.mx/app/biblioteca/ficha.html?upc=702825003495#tabs-2>. Consultado el 6 de mayo de 2016)).

Otra situación por demás importante de comentar y que de forma somera se mencionó en el apartado *El capital y la rectoría de las políticas de vivienda*, es el fenómeno de la vivienda de interés social abandonada, el cual se ha presentado a partir de la implantación del modelo neoliberal de vivienda en nuestro país, y aun cuando los diferentes organismos de vivienda no han acordado el número total de viviendas abandonadas el propio INFONAVIT manifiesta que existen alrededor de 250 mil viviendas financiadas por este organismo en condición de abandono. Se estima que el índice de vivienda abandonada es de 5.6% en un universo de más de 5 millones de créditos vigentes. (Fuente. <http://portal.INFONAVIT.org.mx/wps/wcm/connect/e47cd9ec-6047-4d40-8202->. Consultado el 4 de diciembre de 2013).

El significativo esfuerzo que el Estado mexicano ha realizado al financiar tan importante número de créditos para la adquisición de vivienda de interés social, muestra su

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California

relevancia al analizar el monto del financiamiento no tan solo en acciones de vivienda sino en los recursos económicos invertidos en ello y que se muestra a continuación.

**Tabla 2.4. Financiamiento. Monto ejercido en vivienda del INFONAVIT, 1994-2015 (en millones de pesos).**

Total	Viviendas Nuevas		Viviendas Usadas		Mejoramientos	Otros programas
	Cofinanciamientos y Subsidios	Crédito Individual	Cofinanciamientos y Subsidios	Crédito Individual	Crédito Individual	Crédito Individual
1'483,329	189,384	1'051,906	53,105	162,301	13,550	13,082

Fuente. Conavi. [http://www.conavi.gob.mx:8080/Financiamientos/cubo\\_finan.aspx](http://www.conavi.gob.mx:8080/Financiamientos/cubo_finan.aspx). Elaborada en marzo de 2017. Para analizar la información desagregada por años, consulte el Anexo 2.12 de este documento.

**Tabla 2.5. Financiamiento. Monto ejercido en vivienda del FOVISSSTE, 1994-2015 (en millones de pesos).**

Total	Viviendas Nuevas		Viviendas Usadas		Mejoramientos	Otros programas
	Cofinanciamientos y Subsidios	Crédito Individual	Cofinanciamientos y Subsidios	Crédito Individual	Crédito Individual	Crédito Individual
419,001	11,825	331,582	3,004	66,758	707	5,124'291,657

Fuente. Conavi. [http://www.conavi.gob.mx:8080/Financiamientos/cubo\\_finan.aspx](http://www.conavi.gob.mx:8080/Financiamientos/cubo_finan.aspx). Elaborada en marzo de 2017. Para analizar la información desagregada por años, consulte el Anexo 2.13 de este documento.

**Tabla 2.6. Financiamiento. Monto ejercido en vivienda de Otros organismos, 1994-2015 (en millones de pesos).\***

Total	Viviendas Nuevas		Viviendas Usadas		Mejoramientos		Otros programas
	Cofinanciamientos y Subsidios	Crédito Individual	Cofinanciamientos y Subsidios	Crédito Individual	Cofinanciamientos y Subsidios	Crédito Individual	Crédito Individual
1'548,336	96,233	1'152,616	5,998	99,040	23,500	97,717	73,231

Fuente. Conavi. [http://www.conavi.gob.mx:8080/Financiamientos/cubo\\_finan.aspx](http://www.conavi.gob.mx:8080/Financiamientos/cubo_finan.aspx). Elaborada en marzo de 2017. \* Ver nota ## 36+- de este mismo documento para la consulta de los Organismos de Vivienda a que se refiere la tabla. Para analizar la información desagregada por años, consulte el Anexo 2.14 de este documento.

Las acciones que el Estado mexicano ha emprendido en materia de vivienda social en el marco de las políticas neoliberales, se ha tratado de validar y legitimar con los números expuestos en los informes de los diferentes organismos oficiales, que sin duda, por lo elevado de las cantidades que muestran, aparentan haber sido un éxito.

Sin embargo, si se hace un análisis de la información del total del monto ejercido en vivienda tan solo de la financiada por el INFONAVIT –ya que es el único organismo que reconoce el abandono de vivienda en los créditos que ha otorgado-, y considerando que el propio

Instituto reconoce que el porcentaje de vivienda abandonada asciende al 5.6% del total financiado, se obtiene lo siguiente:

**Tabla 2.7. Monto de inversión ejercida por el INFONAVIT en vivienda que se ha abandonado, período 1994-2012.**

Monto ejercido	Porcentaje de vivienda abandonada	Inversión perdida*
1'157,395'089,128	5.6	64,814'124,991.20

Fuente. Elaboración propia en marzo de 2017, con información del monto ejercido en vivienda del INFONAVIT, 1994-2012 (en pesos).

\* Para el cálculo del monto de inversión perdida en la tabla 2.7, se utilizó el ejercido por el INFONAVIT hasta el año 2012, debido a que el reporte de vivienda abandonada publicado por este instituto es al año 2012.

Consideremos ahora el número de viviendas deshabitadas reportadas por el INEGI. Estas, aun cuando no son el caso de estudio, representan un alto gasto del Estado mexicano en financiar vivienda de interés social, **a personas que no tienen necesidad de habitarlas**, pero que utilizan un crédito que bien pudiera otorgársele a una familia que sí requiere la vivienda para habitarla.

No es el mismo caso -el de la vivienda deshabitada y el de la vivienda abandonada-, porque la primera está en condiciones de ser habitada y se sigue amortizando el crédito aun cuando no se habita. **La importancia de señalar esta situación es que, en este caso, el crédito otorgado pierde su función social, eso es lo importante.**

Ahora bien, en el caso de los organismos de vivienda que no reportan vivienda abandonada en los créditos que otorgan, incluyendo al FOVISSSTE, y que ningún organismo oficial da cuenta de esta situación -pero sabemos que existe-, podemos asumir que el problema es más preocupante de lo que aparenta.

Esto indicadores nos muestran algo que, consultando estas cifras, será muy difícil de rebatir.

Que los objetivos propuestos en los planes para cumplir las políticas neoliberales de desarrollo social en el rubro de vivienda, han fracasado.

### **CAPÍTULO 3. Las Políticas de Vivienda en Tijuana.**

La vivienda es parte fundamental en el desarrollo de una ciudad. Este elemento de primera necesidad al cumplir con sus funciones, asume diversos caracteres: espacio de desarrollo y componente dinámico de la vida familiar, donde se satisfacen actividades básicas de forma armónica; lugar de subsistencia, de reproducción de la fuerza de trabajo; unidad física parte del sistema de formación de la ciudad, y otras que le atribuyen los programas de vivienda, al analizarla desde una perspectiva económica, social o territorial.

Sea cual fuere el enfoque desde el que se describa este bien, en función del cual habrá de concedérsele más o menos importancia a su caracterización, hay algo que es innegable y esto es que, la vivienda es la unidad a partir de la cual se erige una ciudad, lo cual no significa sin embargo, que al construir vivienda se esté construyendo ciudad.

Esta es una situación que, por desgracia, se presenta en muchas ciudades del país; ciudades grandes o ciudades chicas, ciudades nuevas o ciudades viejas, ciudades del norte o ciudades de sur, ciudades en las que, sin importar la región donde se ubiquen, enfrentan precariedad y deficientes condiciones habitacionales, como es el caso de la ciudad en la que se realiza esta investigación.

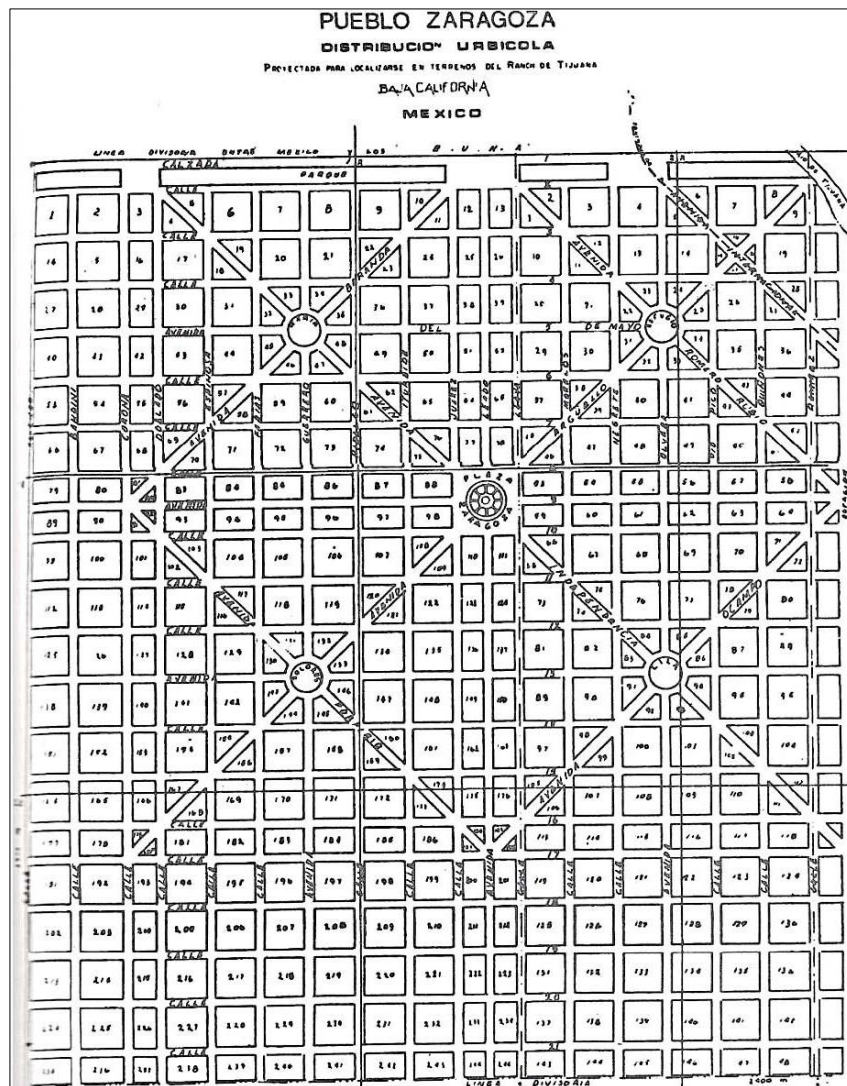
En los capítulos precedentes, hice un repaso teórico de las variables en estudio y la relación existente entre los actores de la producción de vivienda en nuestro país.

En el presente capítulo expondré en dos etapas (1950-1993 y 1994-2015), acercándome a los casos de estudio, cuál ha sido la evolución de la vivienda en la ciudad de Tijuana, Baja California; el efecto que en la ciudad deja la adopción de las políticas neoliberales de vivienda que tienen como colofón la aparición de los autonombrados “desarrolladores de vivienda” que, aprovechando la coyuntura neoliberal, invaden la periferia de la ciudad con “conjuntos habitacionales” de miles de viviendas -mini-viviendas-, que en base a las políticas de vivienda de los gobiernos en turno y al mercado cautivo que los organismos de vivienda le proporcionan en la figura de sus derechohabientes, convierten a la vivienda de interés social, como bien de uso, en una figura eminentemente económica, en una mercancía de una sola vía, en favor del capital inmobiliario.

### Antecedentes.

La ciudad de Tijuana, en el Estado de Baja California, México (Tijuana a partir de ahora), es una ciudad nueva en constante crecimiento. El antecedente de su fundación se remonta a la época prehispánica en que fue habitada por numerosos grupos provenientes de la etnia Yumana. Como fecha de su fundación se estableció el 11 de julio de 1889, y a través de su historia ha sufrido cambios diversos hasta convertirse en la ciudad más grande del Estado y una de las más importantes de nuestro país.

Imagen 3.1. Primer plano de la ciudad de Tijuana en el año 1889.



Fuente. Copia del original elaborado por el Ingeniero Ricardo Orozco en: (Piñera, et al. 1989: 63).



Imagen 3.2. Localización de la ciudad de Tijuana en la República Mexicana.



Fuente. Elaboración propia en julio de 2018, con imagen de Google Earth®.

Imagen 3.3. Municipios del Estado de Baja California.



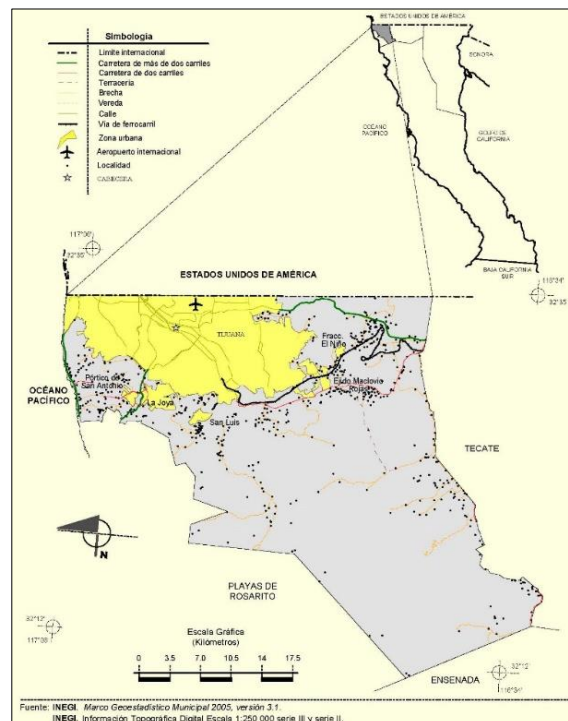
Fuente. <https://www.bing.com/images/search?view=detailV2&ccid=nSsje82u&id=FD777FB2BE4F0856D0F0F4CBDED76DFEB97F00E7&thid=OIP.nSsje82u3sFz5gG1UJ8n9QHaG6&mediaurl=https%3a%2f%2fwww.bccenter.mx%2fimagenes%2farticulos%2fbaja-california%2fbaja-california.png&expw=868&expw=868&q=mapa+de+tijuana&simid=608042396978450063&selectedIndex=213>.

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California

Fue el 26 de abril de 1940 cuando por decreto del Presidente Lázaro Cárdenas se creó el fundo legal de la ciudad en el Territorio Norte de Baja California, el cual comprendía una superficie de 836 hectáreas provenientes del Rancho Tijuana.

Actualmente es cabecera del municipio del mismo nombre el cual se ubica al noroeste del Estado. Se localiza entre los paralelos  $32^{\circ} 11'$  y  $32^{\circ} 35'$  de latitud Norte y los meridianos  $116^{\circ} 31'$  y  $117^{\circ} 07'$  de longitud Oeste; limita al Norte con los Estados Unidos de América, al Sur con los municipios de Playas de Rosarito y Ensenada, al Oriente con el municipio de Tecate y al Poniente con el Océano Pacífico y el municipio de Playas de Rosarito (los tres municipios del Estado de Baja California). Tiene una extensión territorial de 1,239.49 kilómetros cuadrados (Gobierno del Estado de Baja California, 1995:36) y su división política comprende 9 Delegaciones Municipales: Centro, Cerro Colorado, La Mesa, La Presa Abelardo L. Rodríguez, La Presa Este, Otay Centenario, Playas de Tijuana, San Antonio de los Buenos y Sánchez Taboada (Fuente. <http://www.tijuana.gob.mx/directorio/index.aspx>).

### Imagen 3.4. Localización de la ciudad de Tijuana en el Estado de Baja California.



Fuente. Prontuario de información geográfica municipal de los Estados Unidos Mexicanos. Tijuana, Baja California. Consultado el 15 de mayo de 2018, en: [http://www.beta.inegi.org.mx/contenidos/app/mexicocifras/datos\\_geograficos/02/02004.pdf](http://www.beta.inegi.org.mx/contenidos/app/mexicocifras/datos_geograficos/02/02004.pdf)

Como se muestra en la Tabla 3.1, el crecimiento de la ciudad se desarrolló de forma acelerada en las décadas de 1950 a 1970, con porcentajes superiores al 100% (ver Gráfica 3.1), para después caer a un crecimiento moderado –sin embargo superior al de la media nacional–.

**Tabla 3.1. Secuencia histórica del crecimiento de la población de la ciudad de Tijuana, en el período 1930-2015.**

Año	Población	% incremento
1930	11,271	.
1940	21,977	95.0
1950	65,364	197.4
1960	165,690	153.5
1970	340,583	105.6
1980	461,257	35.4
1990	747,381	62.0
1995 <sup>a</sup>	991,592	32.7
2000	1,210,820	22.1
2005 <sup>b</sup>	1,410,687	16.5
2010	1,559,683	10.6
2015 <sup>c</sup>	1,641,570	5.3

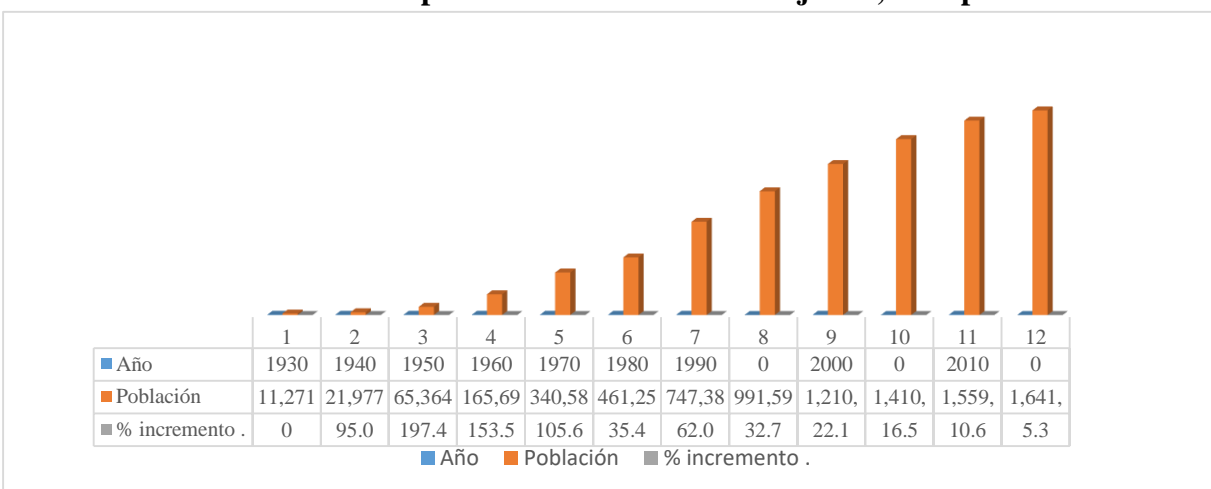
a Censo de Población y vivienda 1995

b Censo de Población y vivienda 2005

c Censo de Población y vivienda 2015

Fuente. Elaboración propia propia en julio de 2018, con datos de los Censos de Población y Vivienda, 1930-2015, y Censos de Población y Vivienda 1995 y 2005. Disponible en: <http://www.inegi.org.mx>

**Gráfica 3.1. Crecimiento de la población de la ciudad de Tijuana, en el período 1930- 2015.**



Fuente. Elaboración propia propia en julio de 2018, con datos de tabla 3.1. Secuencia histórica del crecimiento de la población de la ciudad de Tijuana, Baja California en el período 1930-2015.

De la misma forma, la vivienda muestra un alto crecimiento en las décadas de 1960 y 1970, para en las siguientes dos décadas, mantenerse cercano al 50% y en las últimas sostener un crecimiento más moderado.

**Tabla 3.2. Secuencia histórica del crecimiento de la vivienda en el municipio de Tijuana, en el período 1950-2015.**

Censo/Conteo	Total de viviendas	% incremento
1950	14,747	
1960	32,523	120.54
1970	63,244	94.46
1980	97,900	54.80
1990	166,308	69.88
1995 <sup>a</sup>	234,579	41.05
2000	292,782	24.81
2005 <sup>b</sup>	357,064	21.96
2010	423,987	18.74
2015 <sup>c</sup>	475,341	12.11

a Censo de Población y vivienda 1995

b Censo de Población y vivienda 2005

c Censo de Población y vivienda 2015

Fuente. Elaboración propia propia en julio de 2018, con datos de los Censos de Población y Vivienda, 1950-2015, y Censos de Población y Vivienda 1995, 2005 y 2015. Disponible en: <http://www.inegi.org.mx>

Esto puede tener su fundamento en que, hasta el año de 1970, la ciudad creció de forma desordenada con asentamientos humanos irregulares producto de migración de personas provenientes de diferentes Estados de la República quienes venían, primero, tratando de ser parte del programa “braceros” (1942-1964) que les permitía trabajar de manera documentada en diversos Estados de la Unión Americana, y ya después, concluido este programa, tratando de hacerlo de forma indocumentada, y al no lograrlo, quedarse a residir en esta frontera.

### **Desarrollo de la vivienda durante la etapa de bienestar. (1950-1993).**

El desarrollo de la ciudad de Tijuana inicia cuando el 11 de julio de 1889 se da por finiquitado el juicio intestamentario a bienes del Señor Santiago Argüello sobre los terrenos del Rancho Tijuana.

El inicio del caserío que dio origen a la ciudad, se fundó con el nombre de “Pueblo Zaragoza” poco después de establecerse por parte del gobierno central de México, el 6 de Agosto

de 1874, la primer aduana en la región, misma que respondió a la necesidad de atender el intenso movimiento mercantil entre la ciudad de San Diego, California y los campos mineros ubicados al sur de Santo Tomás distante de la frontera 180 kilómetros aproximadamente. Este comienzo, aunque modesto, no puede dejarse pasar por alto, pues fue el ingreso de Tijuana a la economía formal, la que dio el impulso principal para su progreso hasta nuestros días.

Según censo de población de 1900, Tijuana contaba con 242 habitantes, siendo 129 hombres y 116 mujeres (sic) (Piñera y Ortiz, 1989).

La incipiente ciudad se componía, además de las viviendas que se ubicaban alrededor de la aduana, de una serie de ranchos dispersos en la zona, cuyos habitantes se dedicaban a actividades agrícolas principalmente y que, de manera paulatina, se involucraban en la naciente industria turística generada por situaciones propias de la localidad y por las creadas en el vecino país del norte. En 1915 la profesora Josefina Rendón Parra hizo la siguiente descripción de Tijuana,

...este tranquilo pueblo fronterizo ofrecía ya un espectáculo más animado con sus multicolores tiendas de curiosidades, fondas y otros negocios que son frecuentados por el turismo que acudía ya en considerable cantidad. Se contaba con una oficina de telégrafos. Casi todos los comercios estaban ubicados en las dos primeras manzanas, del lado poniente de la Avenida “A” [actualmente esta avenida lleva el nombre de Avenida Revolución, una de las vialidades más importantes y emblemáticas de la ciudad. Nota propia] y, diseminadas en las cercanías, algunas casas. Se calcula que en ese tiempo ascendía a 900 el número de habitantes (Id.: 95).

Mientras, al Norte en el vecino país, las situaciones creadas por el “movimiento moralista” (Ley Volstead, 1919) que surge en los Estados Unidos de América posterior a la Primera Guerra Mundial a fines de la década de 1910 (se abrogó en 1933), lleva a esta Nación a establecer una Ley Seca que prohibió la comercialización y el consumo de bebidas con graduación alcohólica.

Ambas situaciones fueron la pauta para que en la ciudad se incrementara la actividad económica, que se centró en la industria turística, la cual trajo aparejada la de la construcción y otras, ya que se hubo de construir una serie de edificaciones relacionadas con el funcionamiento de comercios, bares, casinos y hoteles.

El creciente movimiento económico requirió de la participación de obra de mano especializada, sobre todo en la industria de la construcción, misma que requirió ser importada de diversas partes del país ya que los habitantes de la localidad se emplearon casi exclusivamente en la industria turística a la par de trabajadores extranjeros, que eran contratados por los inversionistas que operaban los negocios.

Los trabajadores nacionales importados reclamaron, entre otras cosas, un lugar para vivir, por lo que se organizaron demandando un pedazo de tierra donde construir su vivienda. Esta demanda cumplida, de diferentes formas, condujo a que se construyeran las primeras colonias en las periferias de la joven ciudad.

De esta forma hacia fines de 1929, un grupo de obreros organizados invadió un predio en la parte Oriente del lecho del río, en un lugar cercano a la frontera con los Estados Unidos de América con el fin de construir sus viviendas. Las autoridades locales ante la queja del propietario del inmueble, intentaron desalojar a los invasores ofreciéndoles a cambio de abandonar los terrenos, venderles un lote en una fracción previamente adquirida a su propietario, donde pudieran asentar sus viviendas.

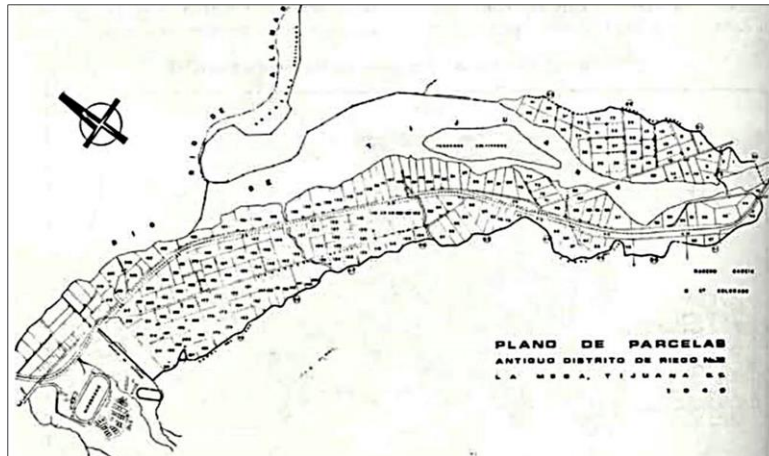
Este hecho tiene un significado sobresaliente que vale la pena mencionar.

Primero. Vino a convertirse en la primera acción social que el gobierno local realizaba en favor de población necesitada de un lote de terreno donde construir su vivienda, ya que a pesar de que los lotes ofertados no eran regalados, se vendían al costo de su adquisición.

Segundo. Fue el antecedente de lo que muchos años después, hacia la década de 1970 y por casi treinta años, se convirtió en la forma en como la población de escasos recursos accedía a la posesión de un lote de terreno donde construir su vivienda. Conducidos por “líderes sociales” invadían predios sin servicios, baldíos, suburbanos o rústicos, de propiedad privada o propiedad de la nación, en los que construían sus viviendas. Pasado algún tiempo, el Gobierno Estatal o Federal, según fuera el tipo de terreno invadido -de propiedad privada o propiedad de la nación-, a través de la Comisión de Regularización de la Tenencia de la Tierra del Estado (CORETTE) o de la Comisión de Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT)

respectivamente, regularizaba la propiedad de la tierra ocupada, otorgando títulos de propiedad a sus poseedores.

### Imagen 3.5. Parcelación del Distrito de Riego No. 12.



Fuente: Elaboración propia propia en enero de 2016, con imagen digitalizada del Plano del Distrito de Riego No. 12.

La actividad económica en la ciudad se vio incrementada cuando a principios de 1928 dio inicio la construcción de la Presa Abelardo L. Rodríguez, la cual pretendía incrementar la actividad agrícola de la ciudad y que dio por resultado que, al terminar esta magna obra, se creara el Distrito de Riego No. 12 compuesta por 219 parcelas, las cuales fueron dotadas a un número igual de familias

Sin embargo, a principio de la década de 1950 se produjo una gran sequía en la región y la Presa agotó sus reservas de agua. Esta situación llevó a los agricultores a dejar de cultivar y al no tener otra fuente de ingresos, optaron por dividir las parcelas y venderlas –algunas de forma regular y otras de forma irregular-, como lotes de terreno.

Las primeras colonias de la ciudad se fundaron cuando la demanda de tierra para construir una vivienda, causaran que los ranchos cedieran su espacio ante la creciente urbanización necesaria para el servicio de sus habitantes

Para el año 1934, la ciudad ya contaba con las primeras colonias fundadas principalmente por obreros. Estas fueron, la Colonia Castillo, Independencia, Escobedo Cacho (hoy Francisco I. Madero), Libertad y Morelos.

Elemento importante en el desarrollo de la ciudad, y en la necesidad de más vivienda, lo constituyó la construcción y puesta en operación del Casino de Agua Caliente el cual trabajó entre los años 1927 y 1938 durante los cuales requirió de una gran cantidad de trabajadores, muchos de ellos extranjeros, pero que al final y sin importar su lugar de procedencia, requerían de un lugar donde vivir.

Durante el período del Presidente Abelardo Rodríguez Luján (Abelardo L. Rodríguez, 1932-1934), la región se vio beneficiada con el decreto para la creación de una zona de excepción fiscal o perímetro libre, que al consolidarse sería conocida como *Zona Libre*. Esta situación, generada por lo frágil de la economía de la región, favoreció al sector comercial y de manufactura que buscaban satisfacer las necesidades creadas por el incremento de la población, además de contribuir de forma directa al desarrollo urbano de la joven ciudad.

### Imagen 3.6. Ciudad de Tijuana en el año 1937.



Fuente. (Piñera et al., 1989:132).

El siguiente período presidencial, el del General Lázaro Cárdenas del Río (1934-1940) y su política agraria, dio lugar a un reparto de tierra que alcanzó al Territorio de Baja California. Se crearon numerosas comunidades ejidales de varios miles de hectáreas, que al paso de los años resultó una gran reserva territorial que, de una forma u otra, se transformaron en base fundamental del crecimiento de la ciudad.



En 1946, el Presidente Manuel Ávila Camacho cambió el uso de suelo de la zona agrícola que se localizaba entre la calle Primera y la línea divisoria internacional y fue incorporado a la mancha urbana de la ciudad, con lo que se crearon las colonias Zona Norte, Castillo y Puerta Blanca. Aquí inicia el crecimiento desmedido de la ciudad, principalmente por la necesidad de vivienda de los trabajadores migrantes. Hay que recordar que producto de la Segunda Guerra Mundial, el vecino país del Norte tuvo necesidad de importar trabajadores, para ocupar los puestos de trabajo que los ciudadanos norteamericanos dejaron vacantes para incorporarse a las acciones bélicas. México firmó en 1942 un acuerdo llamado “Programa Bracero”, el cual otorgó permisos de trabajo temporal a trabajadores nacionales que se emplearon principalmente en labores agrícolas y de manufactura. Este programa concluyó en 1964 y benefició a más de 200,000 trabajadores mexicanos, una gran mayoría de los cuales, se empleó en la zona del sur del Estado de California por lo que ubicaron sus viviendas en la Ciudad de Tijuana.

La siguiente tabla lista las colonias y fraccionamientos en la ciudad al final de la década de 1940, así como la ubicación de cada asentamiento, el cual corresponde con la mostrada en el plano.

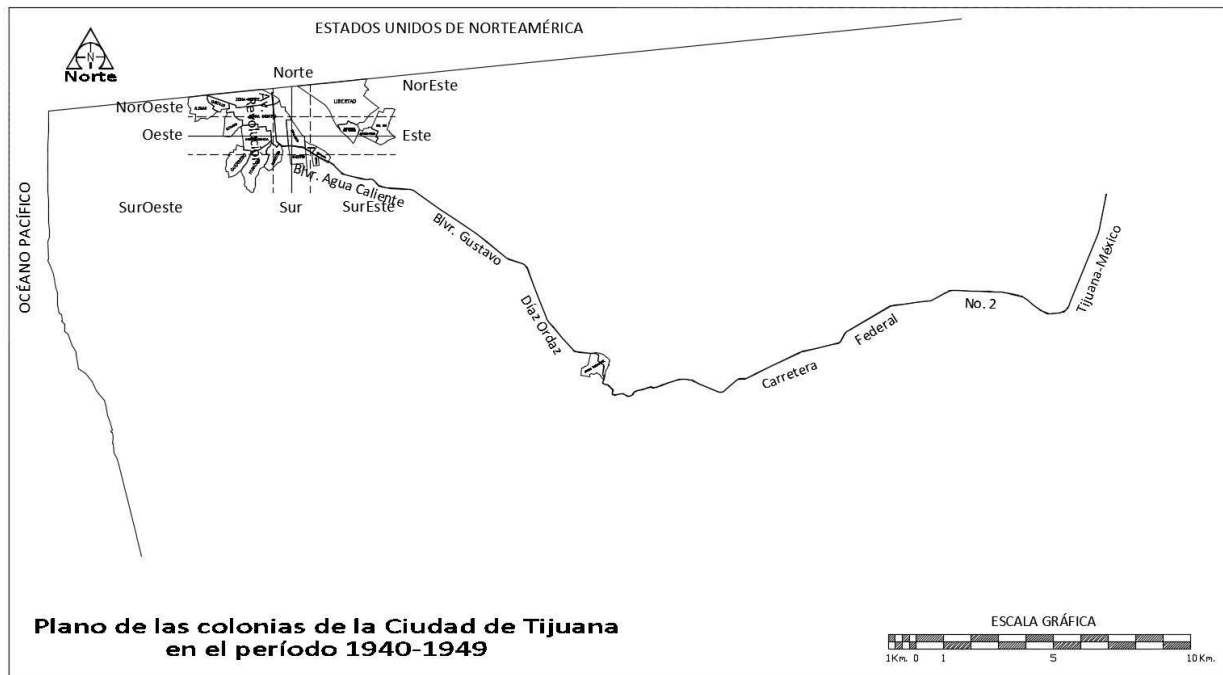
**Tabla 3.3. Colonias y Fraccionamientos en la ciudad de Tijuana, en la década de 1940.**

Ubicación en la ciudad	Número de colonias/fraccionamientos
Centro	3
Norte	0
Sur	1
Este	4
Oeste	3
NorEste	2
SurEste	2
SurOeste	3
NorOeste	4

Fuente. Elaboración propia en septiembre de 2017, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana.

Nota. Para ver la relación completa de colonias/fraccionamientos ver Anexo 3.1 en este documento.

**Plano 3.1. Ciudad de Tijuana. Se muestran las colonias y fraccionamientos en la década de 1940.**



Fuente. Elaboración propia septiembre de 2017, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización y la Dirección de Catastro Municipal del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana.

**En la década de 1950**, la ciudad crecía de forma incontrolada. A pesar de los esfuerzos que hacían las autoridades locales para controlar y dotar de servicios urbanos a las colonias que se habían consolidado, esto solo era posible en la parte central de la ciudad.

La zona de “La Mesa de Tijuana”, como se conocía al otrora Distrito de Riego No. 12, se densificaba de forma explosiva con la lotificación de las parcelas; se crearon además algunas colonias en la parte superior de los cerros que daban forma a la cuenca del Río Tijuana.

El Séptimo Censo General de Población en 1950 dirigido por la Dirección General de Estadística, contabilizó por primera vez en la historia, para la Ciudad de Tijuana, 14,747 viviendas auto producidas con madera o ladrillo, un gran porcentaje de ellas, de segundo uso, provenientes de diversos lugares del Estado de California construidas de madera y remolcadas completas.

Como ya se mencionó, en la década de 1950, la región sufrió severas y largas temporadas de sequía, lo cual fue aprovechado por grupos de personas para asentar su vivienda

en las márgenes del Río Tijuana exponiéndose a un siniestro en la ocurrencia de una gran avenida de las aguas del río -lo que finalmente sucedió en enero de 1980, luego que viviendas y familias completas fueron arrastradas por la corriente. No hubo cifras oficiales del número cierto de muertos en este funesto suceso-.

Fueron varios los eventos en los cuales, grupos de personas sin vivienda formaron asentamientos irregulares en el lecho del Río Tijuana, la mayoría de ellos se resolvieron cuando el gobierno de la Entidad los reubicó en diversas zonas de la ciudad creándose de esta forma colonias regulares en cuanto a la posesión de la tierra se refiere, pero carentes de infraestructura y servicios públicos. Así, en 1947 fueron trasladadas alrededor de 300 viviendas asentadas en el lecho del Río y muy cerca de la línea divisoria internacional con Estados Unidos de América. Su reubicación forma la parte alta de la Colonia Libertad.

En 1955 fue necesario reubicar una vez más alrededor de 400 familias asentadas nuevamente en el lecho del Río. Esta vez fueron reasentadas en la ahora Colonia del Río. Situaciones como estas ocasionaron que la ciudad creciera de forma desordenada, por lo que en 1957 Braulio Maldonado, primer gobernador del Estado -Baja California se erigió en Entidad Federativa por decreto del Ejecutivo Federal de fecha 16 de enero de 1952-, creó el fundo legal de la Ciudad de Tijuana, en el municipio del mismo nombre, dentro de una superficie de 9,476.54 hectáreas.

El desarrollo de la ciudad se incrementó y se crearon numerosos fraccionamientos y colonias hacia el final de la década de 1950, sin embargo la mayoría no contaban con agua potable ya que la fuente de suministro, la Presa Abelardo L. Rodríguez, era limitada por la escasas de lluvias, aunado a que la ubicación de las colonias y fraccionamientos en la parte alta de los cerros, lo hacía complicado; el drenaje, con excepción de la zona central de la ciudad, se descargaba en fosas sépticas o en letrinas; las calles en la mayor parte de estas colonias se conformaban con terracería y aún la red de electricidad no llegaba a toda la zona urbana.

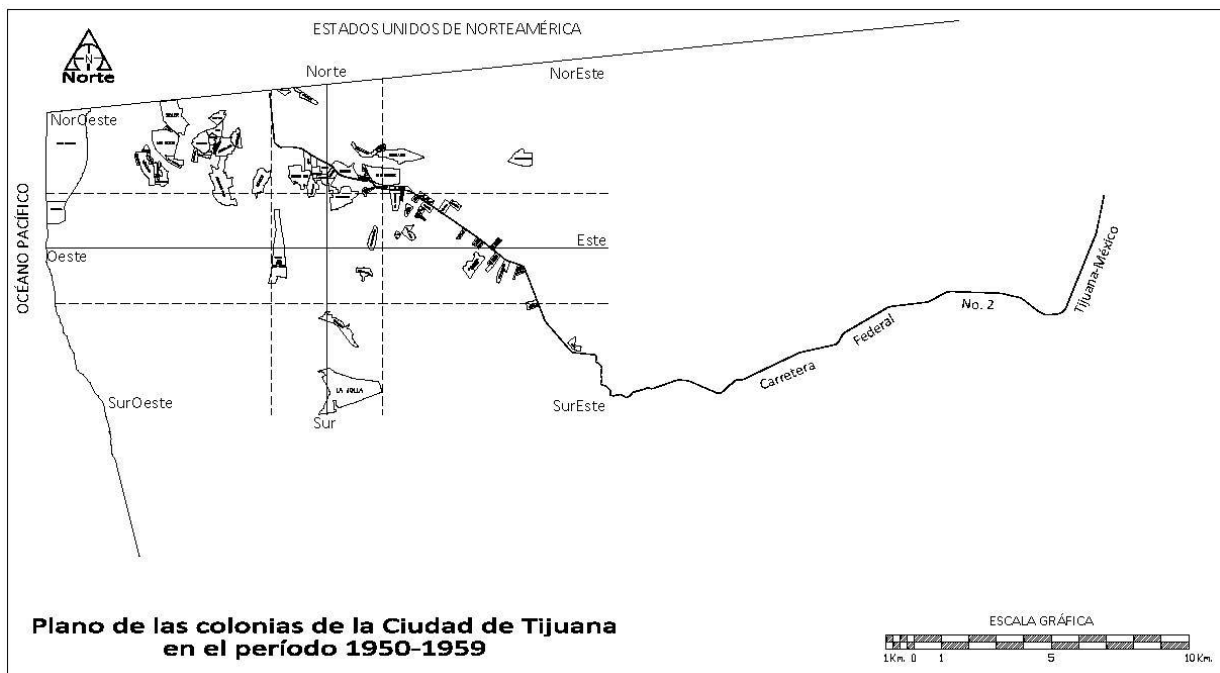
**Tabla 3.4. Colonias y Fraccionamientos en la Ciudad de Tijuana, en la década de 1950.**

Ubicación en la ciudad	Número de colonias/fraccionamientos
Centro	4
Norte	16
Sur	2
Este	24
Oeste	1
NorEste	4
SurEste	2
SurOeste	0
NorOeste	22

Fuente. Elaboración propia septiembre de 2017, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana.

Nota. Para ver la relación completa de colonias/fraccionamientos ver Anexo 3.2 en este documento.

**Plano 3.2. Ciudad de Tijuana. Se muestran las colonias y fraccionamientos en la década de 1950.**



Fuente. Elaboración propia septiembre de 2017, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización y la Dirección de Catastro Municipal del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana.

A principio de la década de 1960 se elaboró el Plan Regulador de la ciudad, el cual pretendía ordenar y normar el desarrollo urbano de la ciudad en el que se determinaron las necesidades de infraestructura pública. Se fijaron los valores fiscales de la propiedad privada, densidad de población y se propuso el límite del centro de población, estableciéndose las áreas deseables de crecimiento y un eje vial compuesto por la *Avenida Revolución-Bulevar Agua Caliente-Bulevar Gustavo Díaz Ordaz-Carretera Federal Tijuana-México*. En la Delegación Municipal de Rosarito se construyeron una planta termoeléctrica y una desaladora de agua de mar, las cuales surtieron de energía eléctrica y agua potable a las ciudades de Tijuana y Ensenada.

Hacia 1965 el gobierno federal implementó el Programa de Industrialización Fronteriza, que posibilitó a las Zonas y Perímetros Libres importar materia prima y equipo sin restricción, a la vez que permitió la instalación de empresas de capital extranjero. Esto dio lugar al nacimiento de la Industria Maquiladora de Exportación, que para el año de 1974 empleaba en Tijuana a poco más de 9,000 trabajadores, contribuyendo con ello al desarrollo económico y urbano de la ciudad. En esta década se autorizaron, ya con la nueva legislación urbana, los siguientes fraccionamientos:

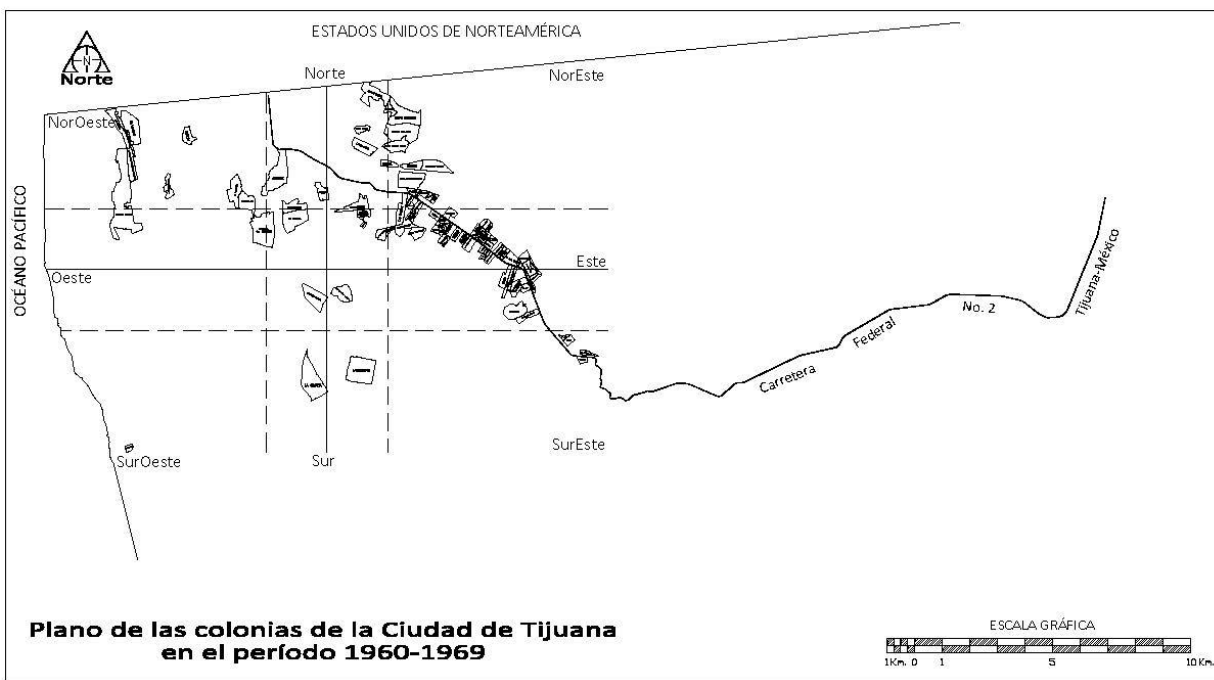
**Tabla 3.5. Colonias y Fraccionamientos en la Ciudad de Tijuana, en la década de 1960.**

Ubicación en la ciudad	Número de colonias/fraccionamientos
Centro	6
Norte	7
Sur	2
Este	53
Oeste	1
NorEste	16
SurEste	5
SurOeste	1
NorOeste	9

Fuente. Elaboración propia septiembre de 2017, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana.

Nota. Para ver la relación completa de colonias/fraccionamientos ver Anexo 3.3 en este documento.

**Plano 3.3. Ciudad de Tijuana. Se muestran las colonias y fraccionamientos en la década de 1960.**



Fuente. Elaboración propia septiembre de 2017, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización y la Dirección de Catastro Municipal del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana.

**La década de 1970** trajo para la ciudad de Tijuana un gran desarrollo urbano. Cabe mencionar, por la importancia y magnitud del proyecto, el inicio de la Canalización del Río Tijuana y la urbanización de su zona federal. Esta obra abarcó un área de 400 hectáreas misma que se dividió en tres etapas, desarrollándose entre 1972 y 1976 la primera de ellas que consistió en la canalización de 4.5 kilómetros -desde la intersección del cauce del río con la línea divisoria internacional con los Estados Unidos de América hasta el cruce del cauce con la vía de ferrocarril Tijuana-Tecate-, y la urbanización de 162 hectáreas que incluyeron áreas de equipamiento, servicios, comercio y vivienda.

Previo a la construcción fue necesario el desalojo, nuevamente, de una gran cantidad de personas que estaban asentadas en la parte norte del proyecto, en el lugar conocido como “Cartolandia”, llamado así porque las viviendas que componían este asentamiento eran construidas con muros y techos de cartón. Causaba asombro ver una colonia donde la pobreza hería los sentidos, al lado del estado más rico, del país más poderoso del mundo. Fue preciso crear dos colonias para reacomodar a los habitantes de este lugar. De esta forma, poco más de

600 familias fueron reubicadas en el Centro Urbano 70-76, mientras que alrededor de 950 lo fueron en el Reacomodo Rodolfo Sánchez Taboada.

Paralelo a esta obra monumental, se produjo el desarrollo de otra importante zona de la ciudad, la conocida como Mesa de Otay, en la parte NorEste de la ciudad. Aquí se construyeron las instalaciones de la Universidad Autónoma de Baja California Unidad Tijuana, El Aeropuerto Internacional Abelardo L. Rodríguez, El Instituto Tecnológico Regional No. 21 –a la fecha, Instituto Tecnológico de Tijuana, Unidad Tomás Aquino- 300 hectáreas del Fideicomiso Rodolfo Sánchez Taboada y la Ciudad Industrial Nueva Tijuana. Por el lado de la Costa con el Océano Pacífico se construyeron los Fideicomisos habitacionales San Antonio del Mar y Las Gaviotas, con viviendas dirigidas eminentemente al mercado internacional. Se muestra en la siguiente tabla los fraccionamientos autorizados en la década de 1970.

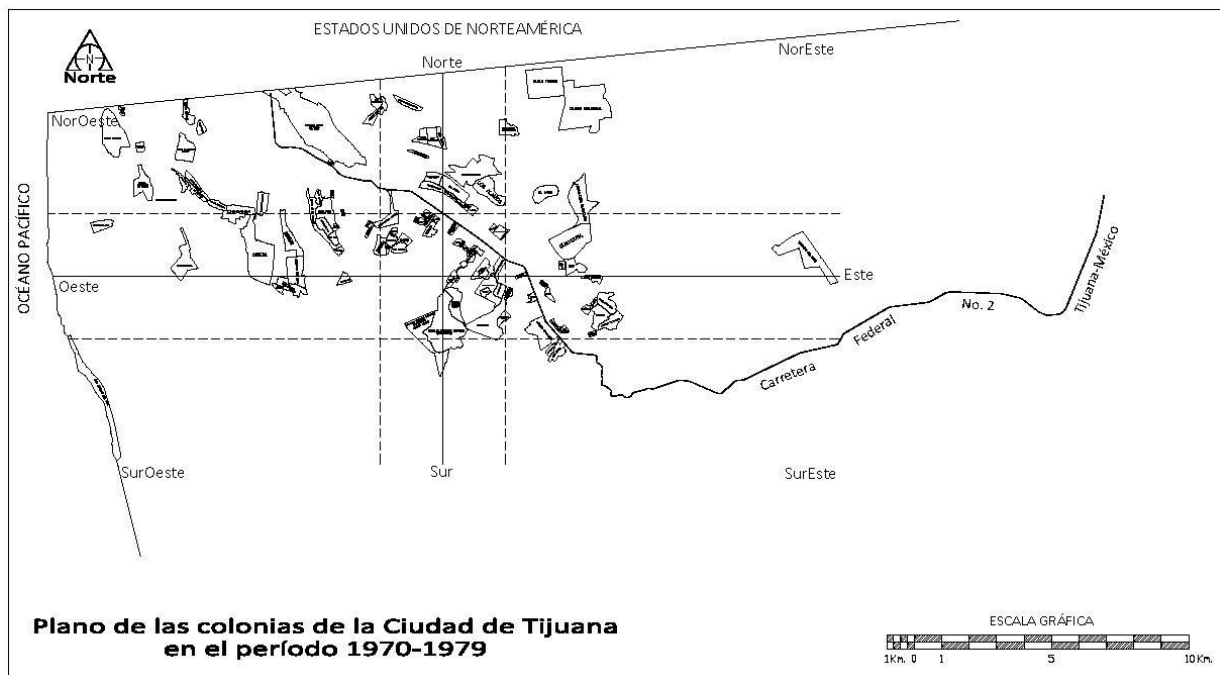
**Tabla 3.6. Colonias y Fraccionamientos en la Ciudad de Tijuana, en la década de 1970.**

Ubicación en la ciudad	Número de colonias/fraccionamientos
Centro	21
Norte	7
Sur	0
Este	51
Oeste	7
NorEste	17
SurEste	9
SurOeste	1
NorOeste	11

Fuente. Elaboración propia septiembre de 2017, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana.

Nota. Para ver la relación completa de colonias/fraccionamientos ver Anexo 3.4 en este documento.

**Plano 3.4. Ciudad de Tijuana. Se muestran las colonias y fraccionamientos en la década de 1970.**



Fuente. Elaboración propia septiembre de 2017, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización y la Dirección de Catastro Municipal del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana.

**La década de 1980** se significó por marcar un hito en el desarrollo urbano de la ciudad, al decretarse el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tijuana. Dicho Plan consignó entre otros los siguientes objetivos:

- Promover la distribución equilibrada de los centros de población, integrándolos en el marco del desarrollo Estatal.
- Racionalizar la distribución territorial de las actividades económicas y de la población, localizándolas en las áreas geográficas de mayor potencialidad del Municipio.
- Propiciar condiciones favorables para que la población satisfaga sus necesidades de suelo, vivienda, servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbano.
- Mejorar y preservar el medio ambiente que conforman los asentamientos humanos (Gobierno del Estado de Baja California, 1980).

De igual forma, hacia la primera mitad de la década, con las reformas al Artículo 115 Constitucional, fracción V, el Ayuntamiento Municipal quedó facultado para:



- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo municipal;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Controlar y vigilar la utilización del suelo, en sus jurisdicciones territoriales;
- d) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- e) Otorgar licencias y permisos para construcciones;
- f) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas.
- g) (Gobierno Federal, 1983).

En esta década se desarrollan 176 fraccionamientos y colonias, lo que representa un incremento de 39% respecto a la década anterior. Se producen asimismo diez conjuntos habitacionales financiados por el INFONAVIT y tres financiados por FOVISSSTE.

Se lleva a cabo la canalización del cauce del Río Tijuana y la urbanización de la zona federal correspondiente a la Segunda Etapa del Desarrollo Urbano Río Tijuana la cual, a diferencia de la primera, no sostiene un desarrollo urbano nuevo y planificado sino que se limita a regularizar los asentamientos humanos irregulares que se produjeron a lo largo de las últimas dos décadas. Vale la pena mencionar, que en este período, el desarrollo urbano de la ciudad se logra en parte, a la regularización de numerosos asentamientos humanos en terrenos pertenecientes a particulares así como en terrenos nacionales, los primeros por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra del Estado (CORETTE), los segundos por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT).

No existe una estadística oficial sobre este aspecto, sin embargo es un hecho que a raíz del sismo de 1985 en el centro del país, la población de Tijuana se vio incrementada por un gran número de personas que emigraron desde el centro de nuestro país buscando horizontes nuevos, y sobre todo, que les ofrecieran mayor seguridad para ellos y sus familias.

En esta década se materializa, lo que se venía gestando desde la anterior en materia del desarrollo de la Industria Maquiladora. Se construyen diez parques industriales, los que sumados a los ya existentes, catapultan a Tijuana a los primeros escenarios en materia de exportación a regiones de todo el mundo. Esta situación trae aparejado el incremento de la población que llega de todos los rincones del país en busca de mejores oportunidades de empleo que les permitiera gozar de una mejor calidad de vida para ellos y sus familias.

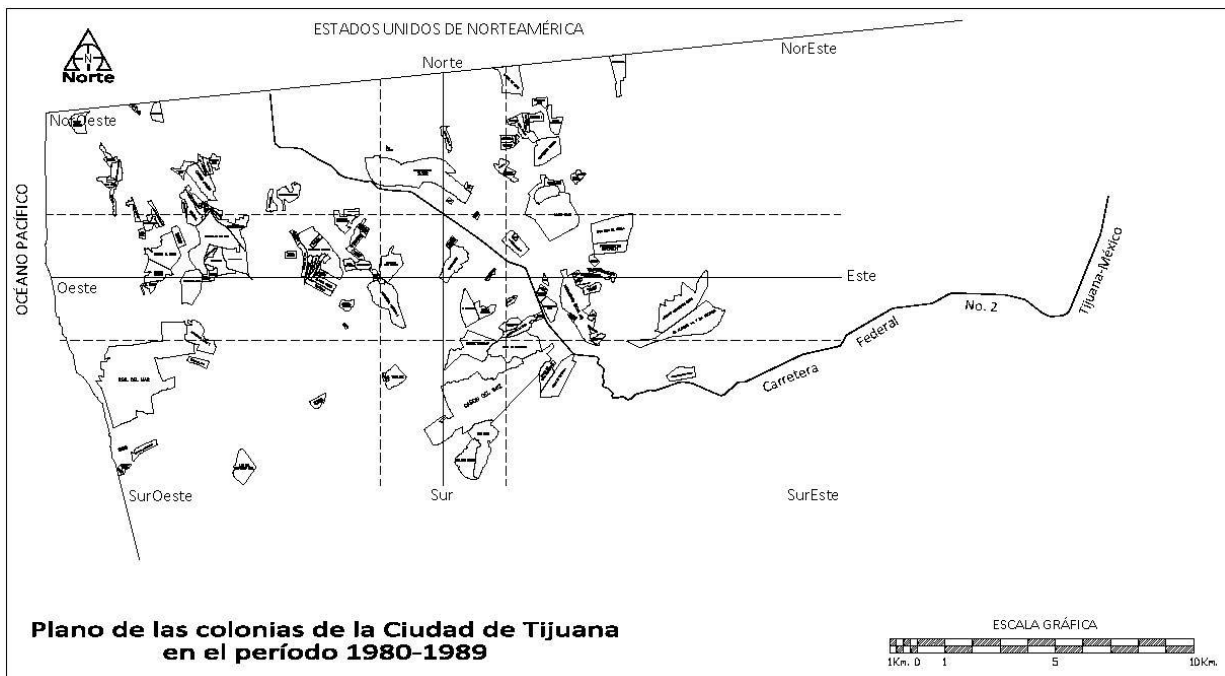
**Tabla 3.7. Colonias y Fraccionamientos en la Ciudad de Tijuana, en la década de 1980.**

Ubicación en la ciudad	Número de colonias/fraccionamientos
Centro	12
Norte	9
Sur	6
Este	37
Oeste	44
NorEste	16
SurEste	4
SurOeste	11
NorOeste	33

Fuente. Elaboración propia septiembre de 2017, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana.

Nota. Para ver la relación completa de colonias/fraccionamientos ver Anexo 3.5 en este documento.

**Plano 3.5. Ciudad de Tijuana. Se muestran las colonias y fraccionamientos en la década de 1980.**



Fuente. Elaboración propia septiembre de 2017, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización y la Dirección de Catastro Municipal del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana.

**El período 1990-1993**, siguiente y último en el orden de este apartado, incrementa en tan solo 33 colonias/fraccionamientos. No hay que perder de vista que la producción de este espacio abarca únicamente cuatro años de esta década. Es necesario resaltar que al final de los 80's, la ciudad de Tijuana contaba oficialmente con 493 colonias y fraccionamientos (Fuente. Departamento de Acciones de Urbanización del XXII Ayuntamiento de Tijuana. 12 de marzo de 2018), y que el desarrollo socioeconómico alcanzado hasta entonces, rebasaba con mucho al equipamiento, infraestructura básica y servicios públicos existentes. Las causas de esta situación -además de la falta de recursos económicos- se atribuían a la topografía accidentada y ubicación de las colonias y fraccionamientos en zonas de difícil acceso.

Esta situación se vio agravada con las condiciones del clima de la región, la cual presentó fenómenos meteorológicos inusuales en enero de 1993 en la figura de lluvias torrenciales que evidenciaron el tremendo rezago de la infraestructura de la ciudad.

En respuesta a estos eventos, el XIV Ayuntamiento Municipal concibe un ambicioso proyecto para el desarrollo de la ciudad, el Plan de Activación Urbana (PAU). Este pretendía cubrir entre otros, los siguientes objetivos:

- Mejorar las condiciones de las vialidades existentes y la construcción de doce vialidades y diez bulevares nuevos.
- Regenerar los pavimentos de las zonas económicas más importantes de la ciudad, como lo Zona Central, la Zona Industrial, los Libramientos Viales y el Bulevar Gustavo Días Ordaz.
- Invertir en la construcción de áreas verdes, equipamiento urbano, señalamiento vial y alumbrado público.
- Atender la problemática de inseguridad para la población asentada en zonas de alto riesgo, con la construcción de obras pluviales y protección de taludes (Ordóñez. En Cabrero y Nava, 1999:452).

Sin embargo, la crisis económica de diciembre de 1994, anuló por completo la ejecución de este proyecto, y con ello, los planes y proyectos derivados de este ambicioso plan, se cancelaron.

No obstante lo anterior, la ciudad continuó con su desarrollo acelerado. En este período se construyeron tres parques industriales:

- El Parque Industrial El Florido II Etapa, al SurEste de la ciudad;
- El Parque Industrial Internacional Tijuana, al Norte; y
- El Parque Industrial Pacífico 2da. Etapa, hacia el Sur.

La ciudad continuaba con el desarrollo de la industria con vocación manufacturera, específicamente en el ramo de la maquila, lo que le permitió en esta etapa mantener el grado de urbanización con casi un punto porcentual arriba de la década anterior y aumentar la densidad habitacional por kilómetro cuadrado en un 32.67% respecto al mismo período, lo cual es congruente con las tasas de crecimiento habitacional, como se detallará más adelante.

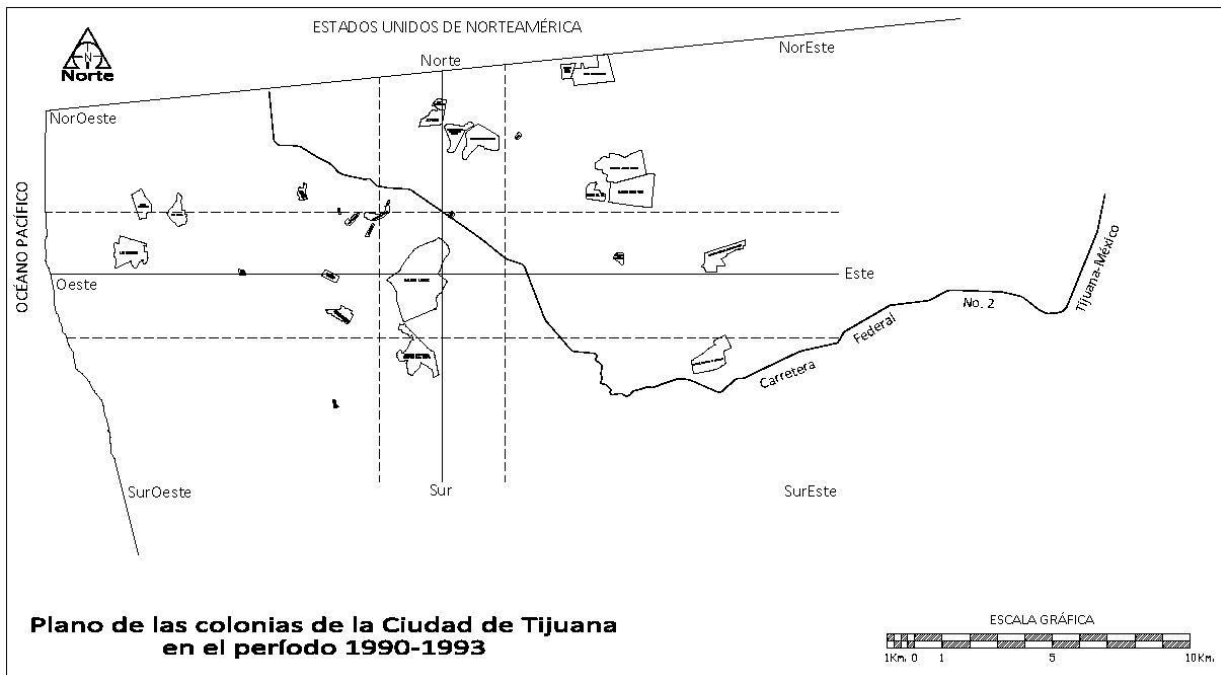
**Tabla 3.8. Colonias y Fraccionamientos en la Ciudad de Tijuana, en el período 1990-1993.**

Ubicación en la ciudad	Número de colonias/fraccionamientos
Centro	4
Norte	4
Sur	1
Este	4
Oeste	10
NorEste	7
SurEste	1
SurOeste	3
NorOeste	3

Fuente. Elaboración propia septiembre de 2017, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana.

Nota. Para ver la relación completa de colonias/fraccionamientos ver Anexo 3.6 en este documento.

**Plano 3.6. Ciudad de Tijuana. Se muestran las colonias y fraccionamientos en el período 1990-1993.**



Fuente. Elaboración propia septiembre de 2017, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización y la Dirección de Catastro Municipal del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana.

El período analizado hasta aquí, 1889-1993 que ha sido separado por décadas con el propósito de ordenar cronológicamente la información, permite apreciar el desarrollo urbano de la ciudad de Tijuana, pero,

- ¿es posible apreciar el desarrollo urbano de una ciudad simplemente con un listado de colonias o la información gráfica que se nos presente en un plano?
- ¿qué es la ciudad sino un conglomerado de viviendas que albergan a personas que la habitan en diferentes estratos, determinados por su nivel socioeconómico?

Con el fin de clarificar y mostrar con números duros los adelantos urbanos de la ciudad, se utilizarán los siguientes indicadores:

- Grado de urbanización (**GU**). Proporción que representa a la población urbana con respecto a la población total, expresada en porcentaje (%). De acuerdo con el INEGI, una población se considera rural cuando tiene menos de 2,500 habitantes, mientras

que la urbana es aquella donde viven más de 2,500 (Fuente. [http://cuentame.inegi.org.mx/población/rur\\_urb.aspx](http://cuentame.inegi.org.mx/población/rur_urb.aspx)).

Se determina con la siguiente fórmula:

$$G.U. = \frac{P.U.}{P.T.} \times 100$$

Donde:  
P.U. = Población Urbana.  
P.T. = Población Total.

- Tasa de crecimiento urbano medio anual (**TCUMA**). Incremento en porcentaje de la población que vive en localidades urbanas en dos momentos, uno inicial y uno final. Una localidad urbana es la que cuenta con más de 2,500 habitantes (Id.).

$$T.C.U.M.A. = \left[ \left( \frac{P.U.F.}{P.U.I.} \right)^{1/10} - 1 \right] \times 100$$

Donde:  
P.U.I. = Población Urbana en un año inicial.  
P.U.F. = Población Urbana en un año final.  
10 = Período de tiempo transcurrido entre el año inicial y el año final.

- Tasa de crecimiento habitacional (**TCH**). Incremento, en porcentaje, del número de viviendas en dos momentos, uno inicial y uno final.

Se determina con la siguiente fórmula:

$$T.C.H. = \left[ \frac{N.V.1 - N.V.0}{N.V.0} \right] \times 100$$

Donde:  
N.V.<sub>0</sub> = Número de viviendas de un determinado territorio en el año inicial.  
N.V.<sub>1</sub> = Número de viviendas de un determinado territorio en el año siguiente o final.

- Densidad habitacional (**DH**). Relación de la población total –urbana y rural- de un municipio determinado con la superficie del mismo.

Se define con la siguiente fórmula:

$$D.H. = \frac{P.T.}{S_{(km^2)}}$$

Donde:  
P.T. = Población total.  
S<sub>(km<sup>2</sup>)</sub> = Superficie total (en km<sup>2</sup>)

- Densidad habitacional por vivienda –hacinamiento- (**DHV**). Relación de la población total -urbana y rural- de un municipio determinado por unidad de vivienda.

Se determina con la siguiente fórmula:

$$D.H.V. = \frac{P.T.}{N.V.}$$

Donde:  
P.T. = Población total.  
N.V. = Número de viviendas.

Antes de continuar, es necesario hacer una consideración al respecto de parte de la información oficial que sustenta este trabajo y la forma como se va a considerar a partir de este punto.

INEGI reporta la información de población y vivienda mediante los Censos Generales de Población y Vivienda del año 1950 al año 2010. Existen asimismo, Conteos de Población y Vivienda para los años 1995, 2005 y 2015. (<http://www.inegi.org.mx>).

Estos datos corresponden a los años en que inicia cada década, por lo que la información pertenece a la década que acaba de cerrar. Entonces la consideración que se hará es que, los datos de 1950 se tomarán para el cálculo de los indicadores de la década de 1940; los datos de 1960 se tomarán para el cálculo de los indicadores de la década de 1950, y así sucesivamente hasta el último período. El Censo del año 1950 fue:

Población, 65,364 habitantes; Total de viviendas, 14,747.

Los indicadores para la década de 1940 son:

**Grado de urbanización = 91.72%**

Población urbana = 59,952

Población total = 65,364

**Tasa de crecimiento urbano medio anual = 13.78%**

Población urbana final = 59,952

Población urbana inicial = 16,486

**Tasa de crecimiento habitacional = N.D.**

Número de viviendas final = 14,747

Número de viviendas inicial = N.D.

**Densidad habitacional = 37.29 hab/km<sup>2</sup>**

Población total = 65,364

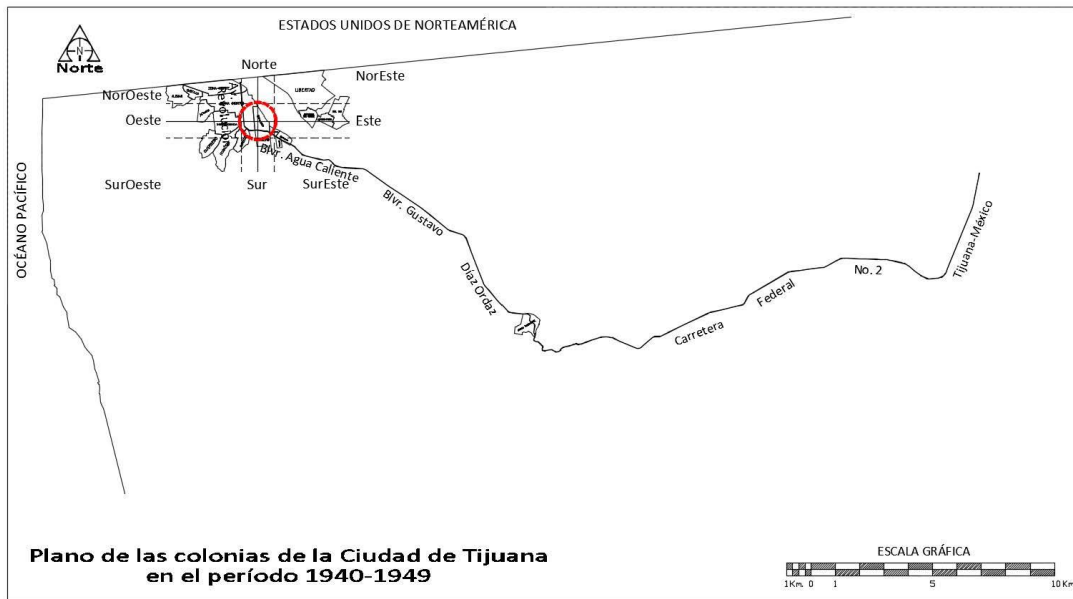
Superficie del municipio = 1,752.81 km<sup>2</sup>

**Densidad habitacional por vivienda = 4.43 hab/viv.**

Población total = 65,364

Número de viviendas = 14,747

**Plano 3.7. Ciudad de Tijuana. Se muestran las colonias y fraccionamientos al final del año 1949, así como el centro de la zona urbana.**



Fuente. Elaboración propia septiembre de 2017, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización y la Dirección de Catastro Municipal del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana.

El Censo de 1960 contó 165,690 habitantes, representa un incremento respecto a la década anterior del 153.50%. El total de viviendas para el período fue de 32,523.

Los indicadores para la década de 1950 son:

**Grado de urbanización = 93.73%**

Población urbana = 155,300

Población total = 165,690

**Tasa de crecimiento urbano medio anual = 9.99%**

Población urbana final = 155,300

Población urbana inicial = 59,952

**Tasa de crecimiento habitacional = 120.54%**

Número de viviendas final = 32,523

Número de viviendas inicial = 14,747

**Densidad habitacional = 94.53 hab/km<sup>2</sup>**

Población total = 165,690

Superficie del municipio = 1752.81 km<sup>2</sup>

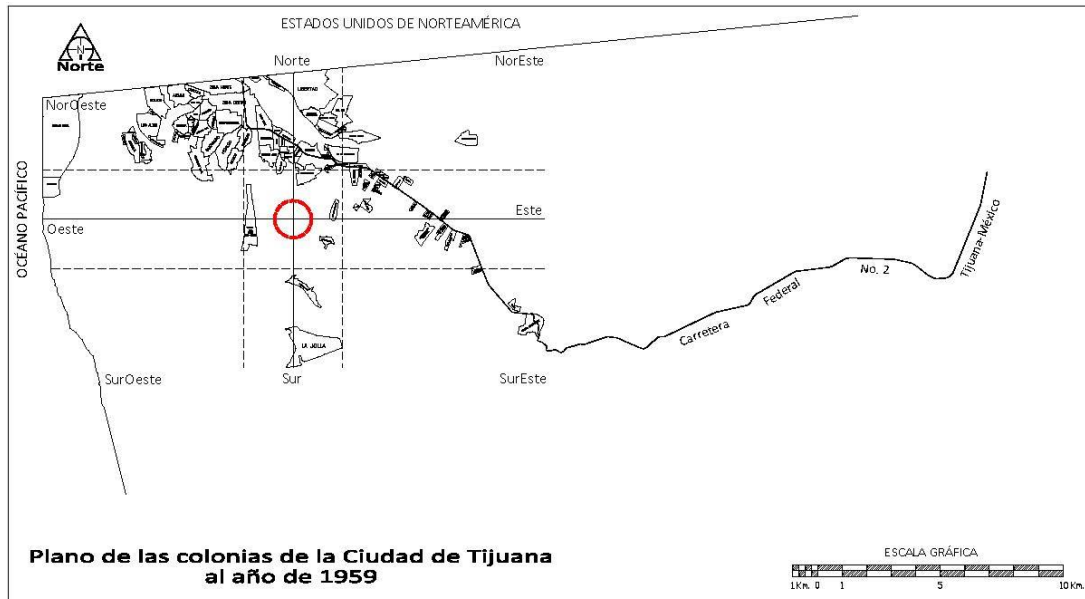
**Densidad habitacional por vivienda = 5.09 hab/viv.**

Población total = 165,690

Número de viviendas = 32,523



**Plano 3.8. Ciudad de Tijuana. Se muestran las colonias y fraccionamientos al final del año 1959, así como el centro de la zona urbana.**



Fuente. Elaboración propia septiembre de 2017, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización y la Dirección de Catastro Municipal del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana.

En 1970, el Censo registró 340,583 habitantes, con un incremento de la década anterior del 105.60%. El número de viviendas fue de 63,244. Los indicadores para la década de 1960 son:

**Grado de urbanización = 98.85%**

Población urbana = 336,668

Población total = 340,583

**Tasa de crecimiento urbano medio anual = 8.04%**

Población urbana final = 336,668

Población urbana inicial = 155,300

**Tasa de crecimiento habitacional = 94.46%**

Número de viviendas final = 63,244

Número de viviendas inicial = 32,523

**Densidad habitacional = 194.31 hab/km<sup>2</sup>**

Población total = 340,583

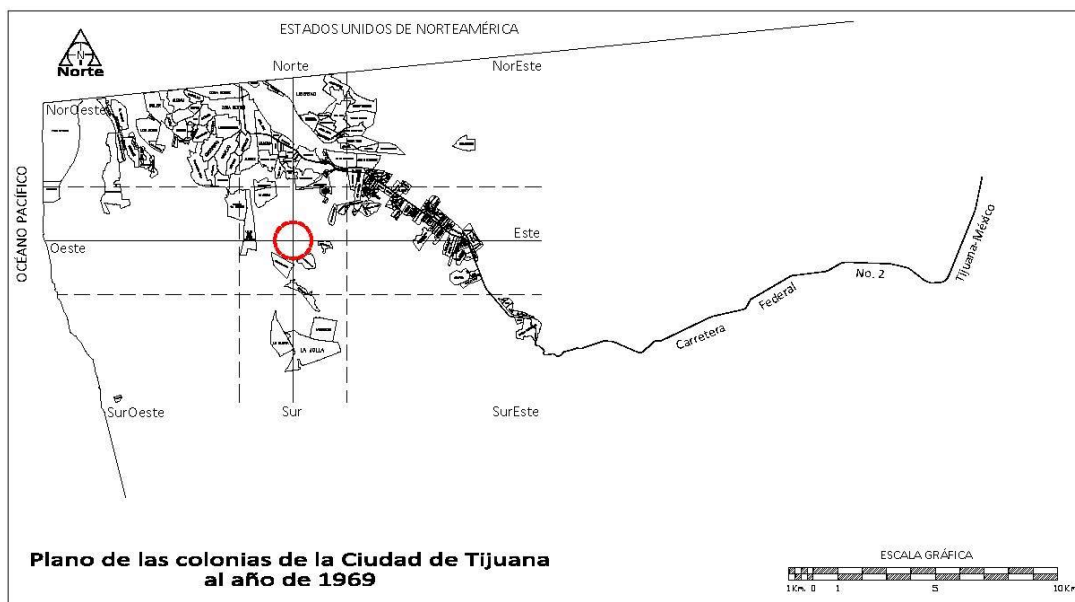
Superficie del municipio = 1752.81 km<sup>2</sup>

**Densidad habitacional por vivienda = 5.39 hab/viv.**

Población total = 340,583

Número de viviendas = 63,244

**Plano 3.9. Ciudad de Tijuana. Se muestran las colonias y fraccionamientos al final del año 1969, así como el centro de la zona urbana.**



Fuente. Elaboración propia septiembre de 2017, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización y la Dirección de Catastro Municipal del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana.

El Censo de 1980, contó 461,257 habitantes. El incremento fue de 35.40%. Las viviendas registradas en este período fueron 97,900. Los indicadores para la década de 1970 son:

**Grado de urbanización = 96.37%**

Población urbana = 444,526

Población total = 461,257

**Tasa de crecimiento urbano medio anual = 2.82%**

Población urbana final= 444,526

Población urbana inicial= 336,668

**Tasa de crecimiento habitacional = 54.80%**

Número de viviendas final = 97,900

Número de viviendas inicial = 63,244

**Densidad habitacional = 263.15 hab/km<sup>2</sup>**

Población total = 461,257

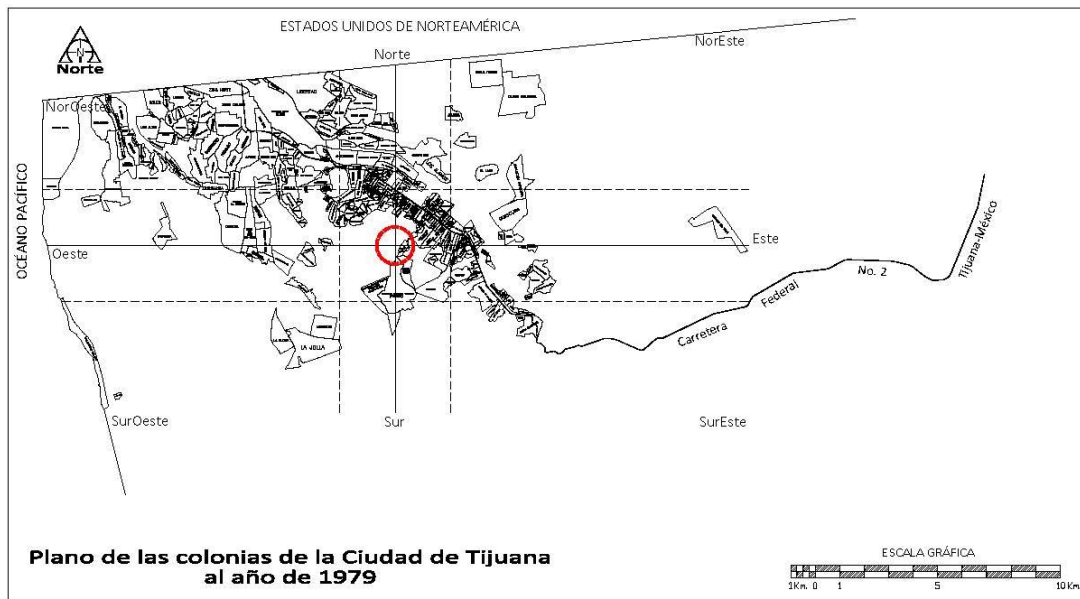
Superficie del municipio = 1752.81 km<sup>2</sup>

**Densidad habitacional por vivienda = 4.71 hab/viv.**

Población total = 461,257

Número de viviendas = 97,900

**Plano 3.10. Ciudad de Tijuana. Se muestran las colonias y fraccionamientos al final del año 1979, así como el centro de la zona urbana.**



Fuente. Elaboración propia septiembre de 2017, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización y la Dirección de Catastro Municipal del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana.

El Censo de 1990 fue de 747,381 habitantes, con incremento de 62.03%, mientras que el total de viviendas fue de 166,308. Los indicadores para la década de 1980 son:

**Grado de urbanización = 98.89%**

Población urbana = 739,068

Población total = 747,381

**Tasa de crecimiento urbano medio anual = 5.22%**

Población urbana final= 739,068

Población urbana inicial= 444,526

**Tasa de crecimiento habitacional = 69.88%**

Número de viviendas final = 166,308

Número de viviendas inicial = 97,900

**Densidad habitacional = 426.39 hab/km<sup>2</sup>**

Población total = 747,381

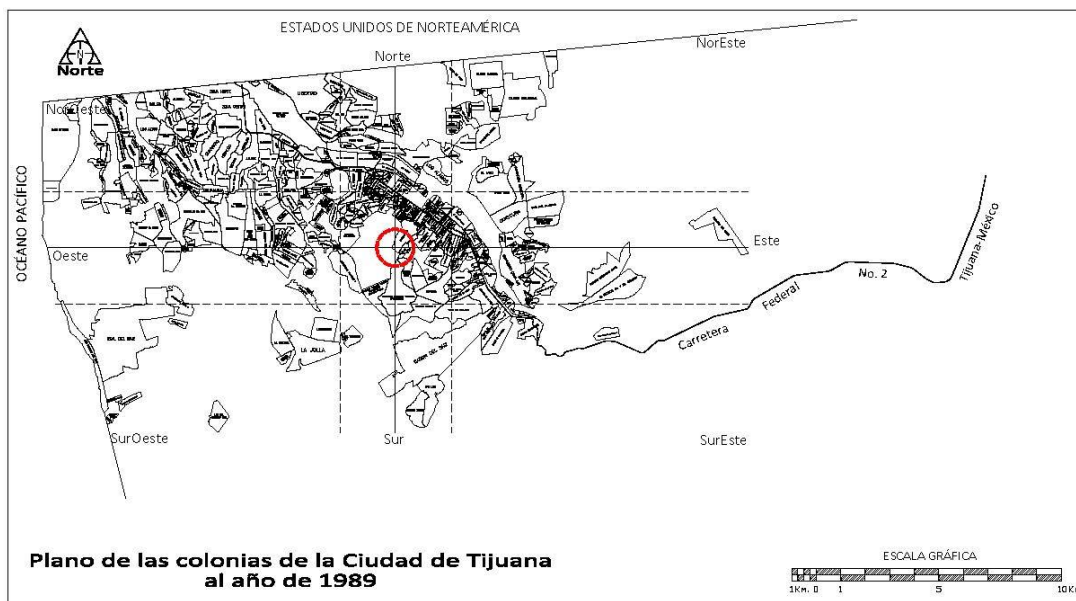
Superficie del municipio = 1752.81 km<sup>2</sup>

**Densidad habitacional por vivienda = 4.49 hab/viv.**

Población total = 747,381

Número de viviendas = 166,308

**Plano 3.11. Ciudad de Tijuana. Se muestran las colonias y fraccionamientos al final del año 1989, así como el centro de la zona urbana.**



Fuente. Elaboración propia septiembre de 2017, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización y la Dirección de Catastro Municipal del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana.

El Censo de Población y Vivienda 1995 (este período termina en 1993, por lo que hay un diferencial en tiempo de dos años. La diferencia se ajustará en el siguiente período) registró un total de 991,592 habitantes, un incremento respecto a la década anterior de 32.68%, mientras que el total de viviendas fue de 234,579. Los indicadores para el período 1990-1993 son:

**Grado de urbanización = 99.08%**

Población urbana = 982,477

Población total = 991,592

**Tasa de crecimiento urbano medio anual = 5.86%**

Población urbana final= 982,477

Población urbana inicial= 739,068

**Tasa de crecimiento habitacional = 41.05%**

Número de viviendas final = 234,579

Número de viviendas inicial = 166,308

**Densidad habitacional = 565.72 hab/km<sup>2</sup>**

Población total = 991,592

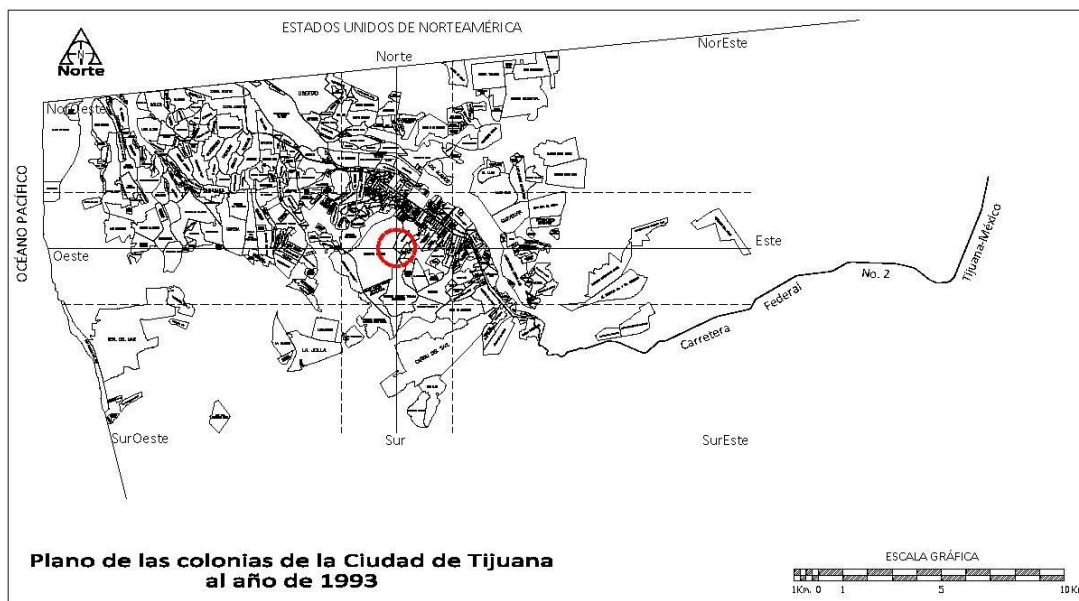
Superficie del municipio = 1,752.81 km<sup>2</sup>

**Densidad habitacional por vivienda = 4.23 hab/viv.**

Población total = 991,592

Número de viviendas = 234,579

**Plano 3.12. Ciudad de Tijuana. Se muestran las colonias y fraccionamientos al final del año 1993, así como el centro de la zona urbana.**



Fuente. Elaboración propia septiembre de 2017, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización y la Dirección de Catastro Municipal del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana.

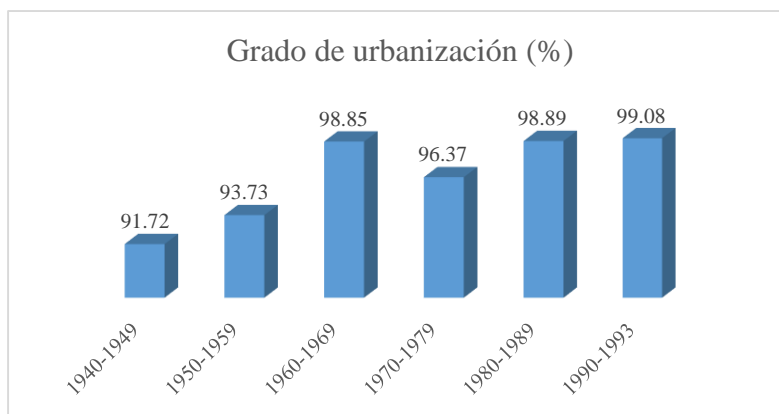
La siguiente tabla nos muestra en forma concentrada el resultado de los indicadores utilizados para cada período analizado.

**Tabla 3.9. Resumen de indicadores urbanos y habitacionales para la Ciudad de Tijuana, para el período de 1940-1993.**

Período	Grado de urbanización (%)	Tasa de crecimiento urbano medio anual (%)	Tasa de crecimiento habitacional (%)	Densidad habitacional (hab./km <sup>2</sup> )	Densidad habitacional por vivienda (hab/viv)
1940-1949	91.72	13.78	No disponible	37.29	4.43
1950-1959	93.73	9.99	120.54	94.53	5.09
1960-1969	98.85	8.04	94.46	194.31	5.39
1970-1979	96.37	2.82	54.80	263.15	4.71
1980-1989	98.89	5.22	69.88	426.39	4.49
1990-1993	99.08	5.86	41.05	565.72	4.23

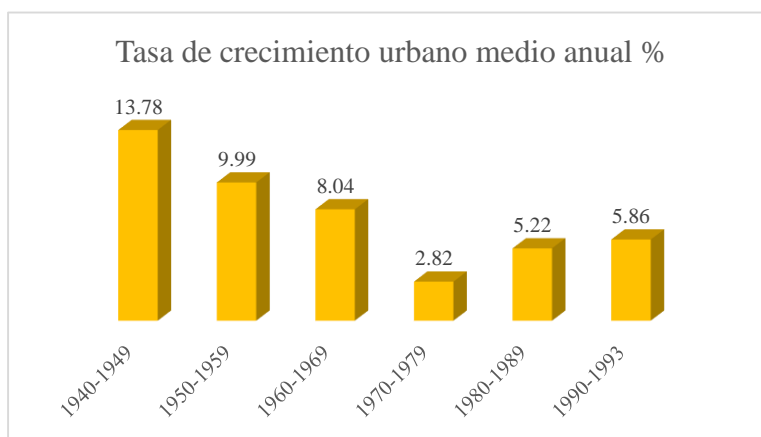
Fuente. Elaboración propia septiembre de 2017, con datos de cálculo de indicadores elaborados por década.

**Gráfica 3.2. Grado de urbanización para el municipio de Tijuana, para el período 1940-1993.**



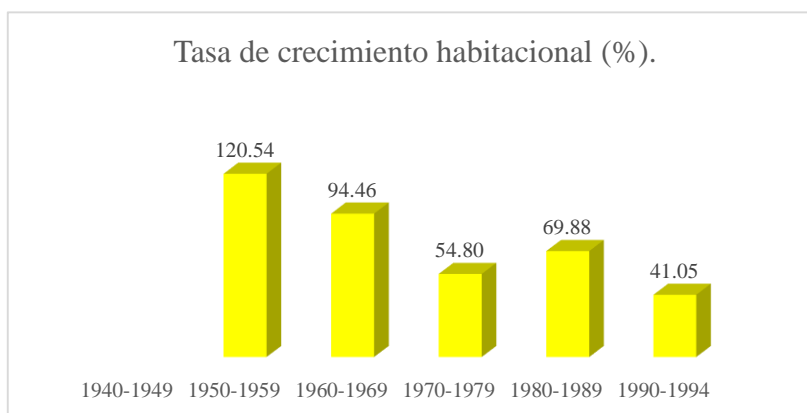
Fuente. Elaboración propia en noviembre de 2017, con datos de cálculo de indicadores elaborados por década.

**Gráfica 3.3. Tasa de crecimiento urbano medio anual para el municipio de Tijuana, para el período 1940-1993.**



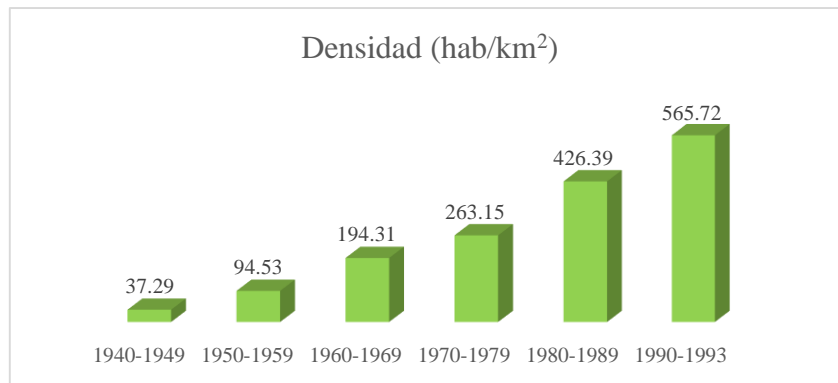
Fuente. Elaboración propia en noviembre de 2017, con datos de cálculo de indicadores elaborados por década.

**Gráfica 3.4. Tasa de crecimiento habitacional para el municipio de Tijuana, para el período 1950-1993.**



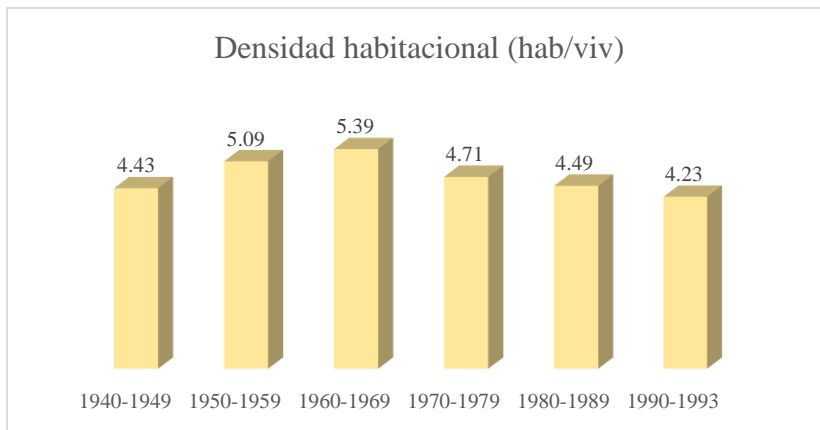
Fuente. Elaboración propia en noviembre de 2017, con datos de cálculo de indicadores elaborados por década.

**Gráfica 3.5. Densidad habitacional por kilómetro cuadrado, para el municipio de Tijuana, para el período 1940-1993.**



Fuente. Elaboración propia en noviembre de 2017, con datos de cálculo de indicadores elaborados por década.

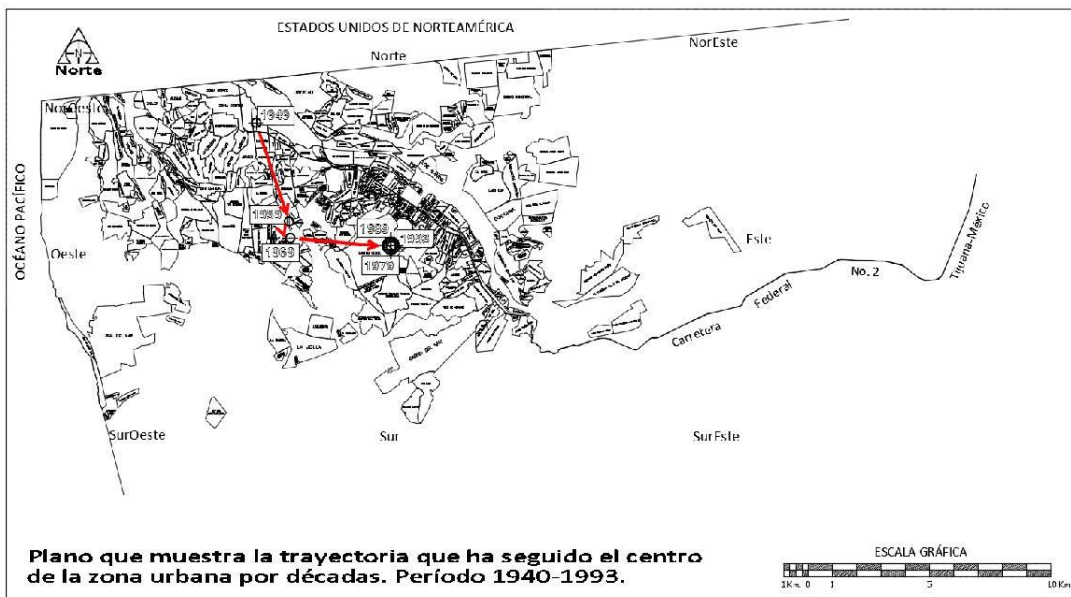
**Gráfica 3.6. Densidad habitacional por vivienda, para el municipio de Tijuana, para el período 1940-1993.**



Fuente. Elaboración propia en noviembre de 2017, con datos de cálculo de indicadores elaborados por década.

Este período marca el fin de la llamada Etapa de Bienestar, la cual se significa por la participación del Estado en su calidad de promotor -a partir de la década de 1970 y hasta el final de este período 1993-, de obras con una función de beneficio social, lo cual se fundamenta en la construcción de los conjuntos habitacionales de INFONAVIT y FOVISSSTE, así como los creados por el Gobierno del Estado de Baja California a través de los diferentes Organismos Paraestatales mencionados con anterioridad.

**Plano 3.13. Ciudad de Tijuana. Se muestra la trayectoria que ha seguido el centro de la zona urbana en el período 1889-1993.**



Fuente. Elaboración propia en septiembre de 2017, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización y la Dirección de Catastro Municipal del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana.

**Políticas neoliberales de vivienda en la ciudad (1994-2015).**

El modelo económico neoliberal, como ya se comentó en el capítulo 2, entra de lleno en nuestro país en la década de 1990, (ver capítulo 2, apartado *El capital y la rectoría de las políticas de vivienda*). De forma paralela y en el mismo Diario Oficial de la Federación en el que se publica el Acuerdo de Coordinación mencionado, es publicado el decreto que establece las nuevas reglas de otorgamiento de crédito del INFONAVIT, el organismo de vivienda más importante del Estado mexicano.

Posteriormente, el 31 de mayo de 1995 se publica en el Diario Oficial de la Federación el Plan Nacional de Desarrollo 1995-2000 y en el capítulo 4, relativo al Desarrollo Social, plantea las siguientes líneas de acción:

- el fortalecimiento institucional de los organismos promotores de la vivienda;
- la desregulación y desgravación;
- el incremento de reservas territoriales de suelo para vivienda;
- el mejoramiento y ampliación de los servicios del financiamiento a la vivienda;
- la autoconstrucción y mejoramiento de vivienda rural y urbana, y
- el fomento tecnológico, enfocado hacia la vivienda económica y de interés social.



Estas acciones, que iniciaron con la transformación de los organismos promotores de vivienda, en organismos financiadores de crédito para adquirir vivienda y en el consecuente cambio en las reglas de otorgamiento de los créditos, siguieron las directrices del BM para disminuir el papel regulador del Estado mexicano en el desarrollo de la vivienda (Boils, 2004). Para ver con más detalle el análisis de estas líneas de acción, refiérase al Anexo 3.7 de este documento.

La ciudad de Tijuana no se mantuvo ajena a estos cambios, y hacia la segunda mitad de la década de 1990 se dieron los primeros pasos en la implementación de políticas neoliberales de vivienda.

El INFONAVIT recibe –del ayuntamiento municipal-, la autorización en 1993 para la construcción de su último conjunto habitacional, el *Desarrollo La Mesa*, construido en edificios multifamiliares de cinco niveles, en una de las zonas de mayor potencial comercial de la ciudad, cercano al conocido cruce vial de la 5 y 10. Es colindante con el bulevar Federico Benítez López, catalogado como vía primaria en el sistema vial municipal y uno de los más importantes de la ciudad. El conjunto cuenta con áreas verdes y deportivas en su interior, en suma, es un desarrollo habitacional dentro de la ciudad, ubicado casi en el centro geométrico de la misma.

Atentos a los cambios que se suscitaban en las políticas urbanas -en las cuales estaban teniendo una participación muy activa-, los empresarios de la construcción tomaban un papel protagónico en el desarrollo urbano, con la construcción de vivienda de interés social, en la ciudad. Empresas locales, como, URBI (Mexicali) y Grupo Arnaiz (Tijuana) y del centro del país –como-, Casas Beta; Consorcio de Ingeniería Integral, S. A. de C. V. (ARA); FRISA; GEO Baja California; Proyectos Inmobiliarios de Culiacán (HOMEX); RUBA Desarrollos, S. A. de C. V.; VIVEICA, S. A. de C. V., etc. habían dado los primeros pasos para incursionar de forma activa, y a partir de 1994 iniciaron la construcción masiva de vivienda de interés social en la ciudad, aprovechando al máximo las ventajas, en su favor, de las reformas que el Estado mexicano recientemente había realizado, principalmente las hechas al artículo 27 constitucional, para adquirir inmensas cantidades de tierra barata de origen ejidal para sus proyectos de vivienda.

**Tabla 3.10. Relación de constructores y número de fraccionamientos construidos en la ciudad de Tijuana, en el período 1994-2015\*.**

Constructor	Fraccionamientos construidos
Casas BETA	3
Consortio de Ingeniería Integral, S. A. de C. V. A. de C. V., (ARA)	6
EXE Inmobiliaria, S. A. de C. V.	2
Fideicomiso ENTRE KE Desarrolladora, S. A. de C. V.	1
Fraccionamiento Arnaiz, S. A. de C. V.	2
FRISA	5
GEO de Baja California	7
Inmobiliaria Pedro Martín, S. A. de C. V.	1
Inmobiliaria y Desarrolladora ENCASA, S. A. de C. V.	1
Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S. A. de C. V. (HOMEX)	3
RUBA Desarrollos, S. A. de C. V.	4
The Bank of New York Mellon, S. A. de C. V.	1
URBI / CYD Desarrollos Urbanos, S. A. de C. V.	55
VIVEICA, S. A. de C. V. A. de C. V.	1

Fuente. Elaboración propia en enero de 2018, con información proporcionada por el Departamento de Acciones de Urbanización del XXII Ayuntamiento de Tijuana.

\* Para ver la información completa de los fraccionamientos construidos en esta etapa, refiérase al Anexo 3.8 de este documento

La información que se muestra en la tabla 3.10 nos da una idea de la acción de los empresarios de la construcción en el municipio de Tijuana. Se advierte la presencia de empresas con cobertura nacional como ARA, FRISA, GEO, HOMEX, RUBA y el caso de URBI/CYD Desarrollos Urbanos, una empresa local con cobertura nacional.

El hecho que URBI sea una empresa de origen local, tal vez fue el factor para el éxito de esta empresa según se aprecia, al construir 55 conjuntos habitacionales de interés social de los 128 ejecutados en el período (ver la relación completa en Anexo 3.2 de este documento).

**El período 1994-1999**, marca para la Ciudad de Tijuana un hito en su desarrollo urbano, pues se gestan sucesos que en el futuro próximo cambiarán la fisonomía de la ciudad y de la región, y para explicarla abriré un paréntesis.

Se comentó ya que el Estado de Baja California se erigió como entidad independiente por Decreto del Ejecutivo Federal el 16 de enero de 1952.

El Municipio de Tijuana contenía en su demarcación territorial, la Delegación Municipal de Rosarito, la cual nace en los inicios de la década de 1940 como un caserío que daba albergue a los beneficiados con la dotación de tierra del Ejido Mazatlán, al sur de la ciudad de Tijuana, a lo largo de la costa del Océano Pacífico y teniendo como límite al Poniente la Carretera Federal No. 1 y posteriormente la Autopista Escénica Tijuana-Ensenada.

Rosarito pronto se convirtió en un lugar de paso para los turistas que iban en ruta hacia la ciudad de Ensenada y poco a poco se desarrolló como un apéndice de la ciudad de Tijuana pues se encuentra a aproximadamente 10 kilómetros de distancia.

Esta situación vino a cambiar cuando por Decreto No. 166 del Ejecutivo del Estado, de fecha 29 de junio de 1995 (publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Baja California, el 21 de julio de 1995), Rosarito se erige como el quinto municipio del Estado de Baja California con el nombre de Playas de Rosarito.

Lo que hasta entonces era una colindancia de colonias entre las Delegaciones Municipales de San Antonio de los Buenos y Rosarito, se convirtió ahora en asentamientos humanos en dos diferentes municipios, y de forma natural se produjo el fenómeno de la conurbación<sup>11</sup> entre Tijuana y Playas de Rosarito, siendo la primera la ciudad central.

Se hace esta mención como antecedente a la creación en la década del 2000, de la Zona Metropolitana Tijuana-Tecate-Playas de Rosarito la cual se analizará con más detenimiento un poco más adelante. Cierro el paréntesis.

En este período, el desarrollo urbano de la ciudad no se concretó a la construcción de vivienda de interés social ya que paralelo a este segmento de vivienda, se construyó vivienda social, de interés medio y residencial en la modalidad de autoconstrucción, por encargo y en conjuntos de vivienda privados. En el período 1994-1999 se construyeron 179 colonias/fraccionamientos en la ciudad, según se muestra a continuación.

---

<sup>11</sup> Conurbación: la continuidad física y demográfica que formen dos o más Centros de Población. Gobierno Federal. (2016b).

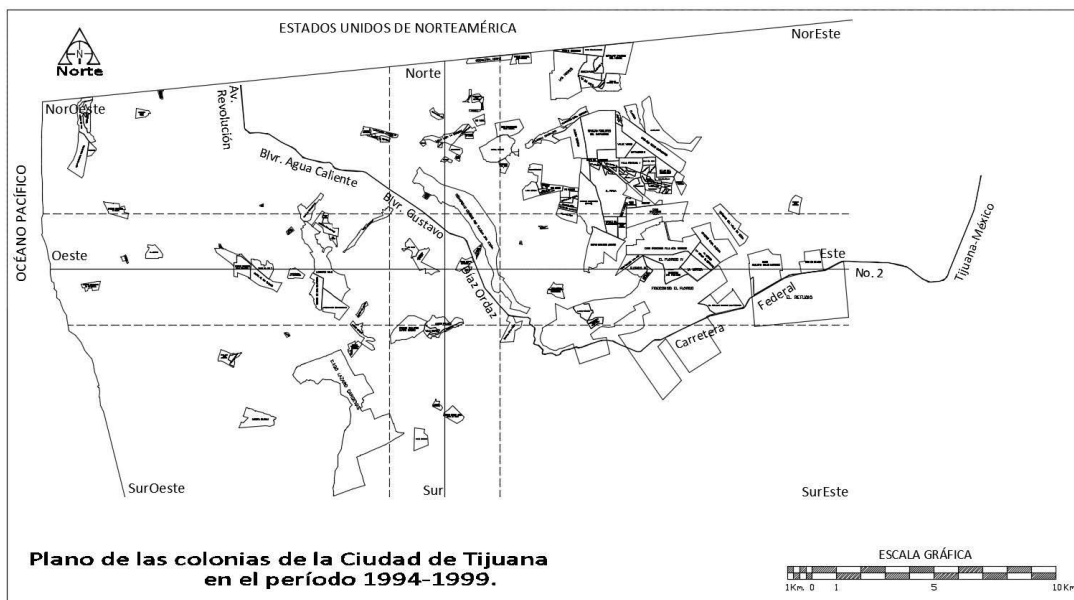
**Tabla 3.11. Colonias y Fraccionamientos en la Ciudad de Tijuana, en el período 1994-1999.**

Ubicación en la ciudad	Número de colonias/fraccionamientos
Centro	6
Norte	19
Sur	6
Este	24
Oeste	23
NorEste	69
SurEste	3
SurOeste	12
NorOeste	16

Fuente. Elaboración propia en septiembre de 2017, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana.

Nota. Para ver la relación completa de colonias/fraccionamientos ver Anexo 3.9 en este documento.

**Plano 3.14. Ciudad de Tijuana. Se muestran las colonias y fraccionamientos en el período 1994-1999.**



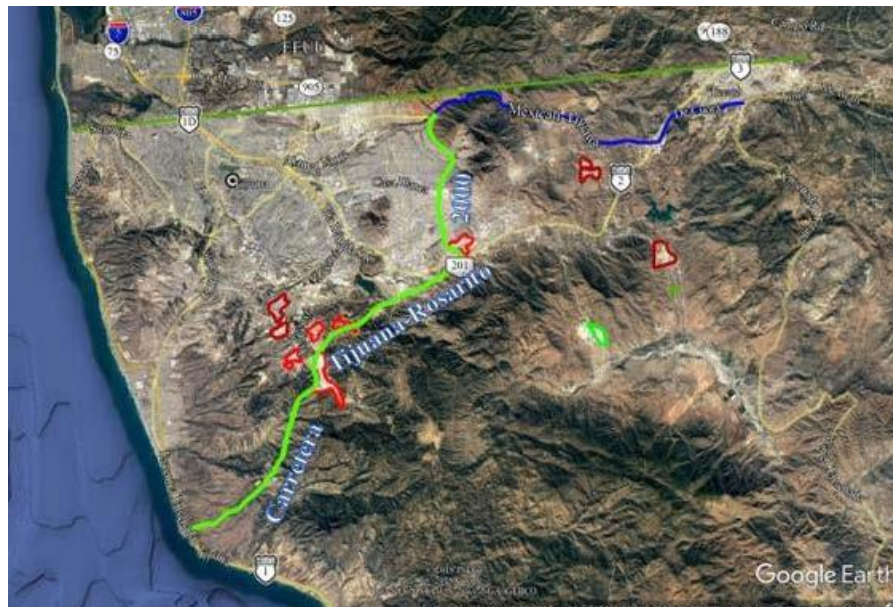
Fuente. Elaboración propia en septiembre de 2017, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización y la Dirección de Catastro Municipal del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana.

**La década del año 2000** consolidó los cambios en las políticas públicas del Estado mexicano. Mientras que en el período anterior se construyeron solo 29 conjuntos habitacionales

de interés social, en este se edificaron 78. De estos, 23 fueron construidos por URBI/CYD Desarrollos Urbanos S. A. de C. V.

El Gobierno del Estado lleva a cabo la construcción del Corredor Tijuana-Rosarito 2000, clasificada como vialidad primaria con acceso controlado con dos carriles de circulación en ambos sentidos, que comunica de forma rápida -algunas secciones de la vialidad se han tornado peligrosas, propensas a accidentes vehiculares-, a las ciudades de Tijuana, Playas de Rosarito y Ensenada. Esta vialidad en su inicio, hace conexión con la Autopista de cuota Tijuana-Mexicali construida a principio de la década anterior, con lo que se ha logrado una conexión carretera directa de la ciudad de Mexicali –y la red carretera nacional, donde algunas secciones son autopistas de cuota-, a la ciudad de Ensenada –y la carretera Transpeninsular a La Paz, Baja California Sur-, con lo que se logra una integración vial desde los campos agrícolas del municipio de Ensenada, Baja California y se logra dar salida a los productos de esta importante zona productora, al resto del país.

### Imagen 3.7. Ubicación del Corredor Tijuana-Rosarito 2000 y autopista de cuota Tijuana-Tecate.



Fuente. Elaboración propia en febrero de 2018, con imagen de Google Earth®.

El Corredor Tijuana-Rosarito 2000, permitió el desarrollo de un gran número de conjuntos habitacionales, ya que se ubicó en zonas donde no existía infraestructura vial, en

terrenos rústicos –que fueron adquiridos en su oportunidad por los empresarios de la construcción a muy bajo precio-, colindantes con los ejidos Matamoros, Francisco Villa, Lázaro Cárdenas y Mazatlán, así como en zonas de pequeñas propiedades como El Refugio, Ciudad El Florido, Cueros de Venado, Chiqueritos, etc.

Es oportuno comentar, que en el caso del municipio de Tijuana, los conjuntos habitacionales periféricos se han construido en terrenos con origen en pequeñas propiedades y no en suelo de origen social –ejidal-, debido a que los ejidos que ya se han mencionado iniciaron con la subdivisión de sus tierras y la venta irregular, a bajo costo, en lotes sin servicios en la década de 1970 y una vez lograda la certificación del PROCEDE, continuar con la comercialización de su tierra, lo que les daba más dividendos que vender al precio que los empresarios querían pagar por su tierra.

En esta etapa y como respuesta al fenómeno del abandono de vivienda en conjuntos habitacionales ubicados en las periferias de las ciudades, a inicios de la administración de Vicente Fox Quezada, se promovió la creación de Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS), los que se verá, no rindieron los resultados esperados. Se presenta a continuación las colonias/fraccionamientos que se crearon en este período.

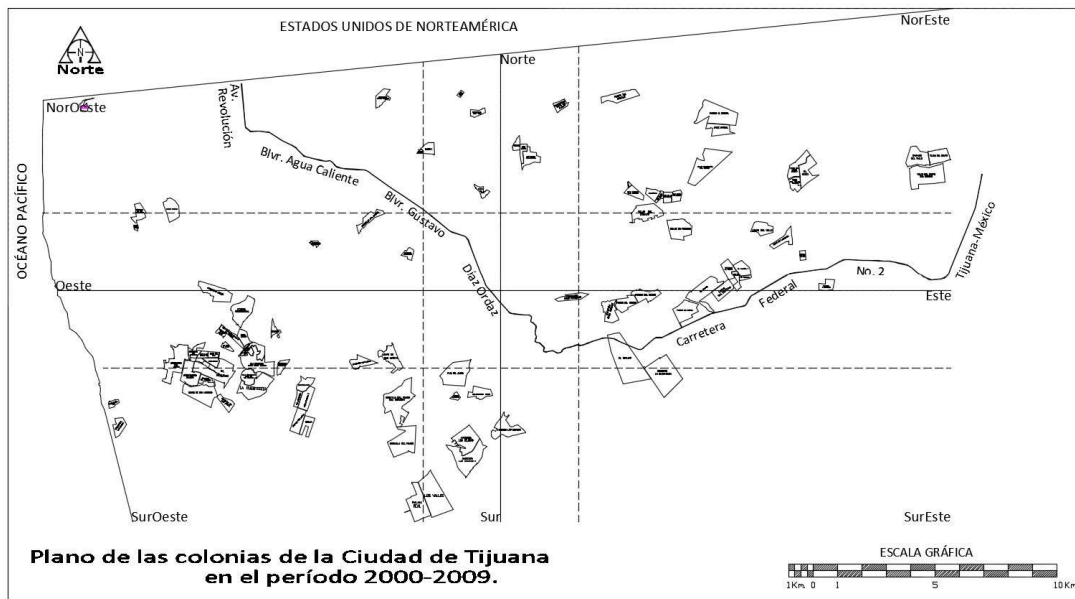
**Tabla 3.12. Colonias y Fraccionamientos en la Ciudad de Tijuana, al final de la década del 2000.**

<b>Ubicación en la ciudad</b>	<b>Número de colonias/fraccionamientos</b>
Centro	2
Norte	14
Sur	7
Este	20
Oeste	35
NorEste	19
SurEste	2
SurOeste	25
NorOeste	13

Fuente. Elaboración propia en septiembre de 2017, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana.

Nota. Para ver la relación completa de colonias/fraccionamientos ver Anexo 3.10 en este documento.

**Plano 3.15. Ciudad de Tijuana. Se muestran las colonias y fraccionamientos al final de la década del 2000.**



Fuente. Elaboración propia en septiembre de 2017, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización y la Dirección de Catastro Municipal del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana.

**El período 2001-2015**, marca el final de la temporalidad de esta investigación. En esta, etapa se produce la construcción masiva de vivienda de interés social más allá de la periferia de la ciudad.

Como ya se mencionó, la construcción del Corredor Tijuana-Rosarito 2000 permitió al capital inmobiliario adquirir grandes extensiones de terreno en zonas que antes de la construcción de esta obra hubiera sido difícil de imaginar, por la falta de acceso adecuado. Es el caso de desarrollos de vivienda como, Hacienda Los Venados, Hacienda las Delicias I, II y III; Hacienda Los Laureles I y II; Natura Sección Bosques, Arboledas y Vistas del Sol; Los Valles y Palma Real.

Mientras que desarrollos como Parajes del Valle; Villas del Campo Primera y Segunda Sección; Lomas de San Pedro y Ciudad Valle de las Palmas construyeron su propio acceso que conecta con la carretera Tijuana-Tecate.

En este período, considerando que esta etapa es de solo cinco años, se construyeron 34 colonias/fraccionamientos, la mayoría de ellos de vivienda de interés social.

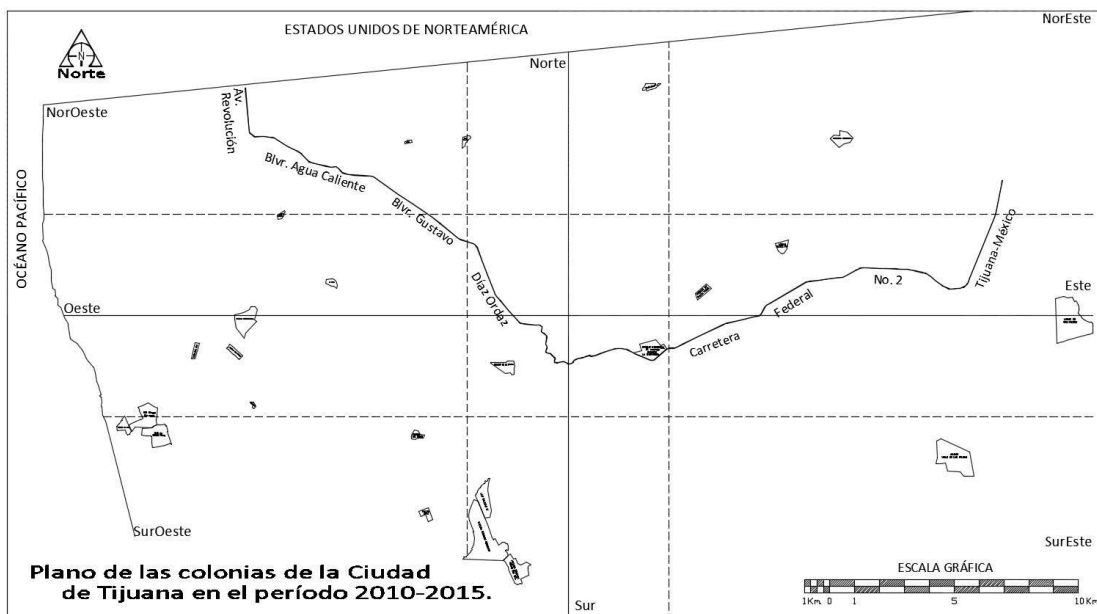
**Tabla 3.13. Colonias y Fraccionamientos en la Ciudad de Tijuana, al final del año 2015.**

Ubicación en la ciudad	Número de colonias/fraccionamientos
Centro	3
Norte	1
Sur	5
Este	5
Oeste	10
NorEste	1
SurEste	1
SurOeste	6
NorOeste	2

Fuente. Elaboración propia en septiembre de 2017, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana.

Nota. Para ver la relación completa de colonias/fraccionamientos ver Anexo 3.11 en este documento.

**Plano 3.16. Ciudad de Tijuana. Se muestran las colonias y fraccionamientos al final del año 2015.**



Fuente. Elaboración propia en septiembre de 2017, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización y la Dirección de Catastro Municipal del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana.

Algunas empresas constructoras adquirieron grandes cantidades de tierra. URBI/CYD Desarrollos Urbanos S. A. de C. V., adquirió poco más de 13 mil hectáreas en la Colonia



Agrícola Valle de las Palmas; GEO de Baja California S. A. de C. V., adquirió aproximadamente 7 mil 500 hectáreas y Grupo Múzquiz S. A. de C.V. adquirió alrededor de 5 mil hectáreas en diversos predios al sur de la ciudad.

Siguiendo la misma metodología que se utilizó para analizar la etapa 1940-1993, se hará ahora, bajo las mismas consideraciones, el cálculo de los indicadores de crecimiento urbano y poblacional para la etapa 1994-2015.

Es necesario también recordar que se aplicará la misma consideración que se hizo para el cálculo de los indicadores del período anterior, para el de 1994-1999.

El Censo del año 2000 -este período inicia en 1994, sin embargo la información oficial se genera en 1995 lo cual significa un diferencial en tiempo de un año. La diferencia que se genera es muy pequeña y se ajusta con el período anterior-, registró un total de 1'210,820 habitantes, con un incremento respecto al período anterior de 22.11%, mientras que el total de viviendas fue de 292,782.

Los indicadores para el período 1994-1999 son:

**Grado de urbanización = 98.83%**

Población urbana = 1'196,684

Población total = 1'210,820

**Tasa de crecimiento urbano medio anual = 4.02%**

Población urbana final = 1'196,684

Población urbana inicial = 982,477

**Tasa de crecimiento habitacional = 24.81%**

Número de viviendas final = 292,782

Número de viviendas inicial = 234,579

**Densidad habitacional = 976.87 hab/km<sup>2</sup>**

Población total = 1'210,820

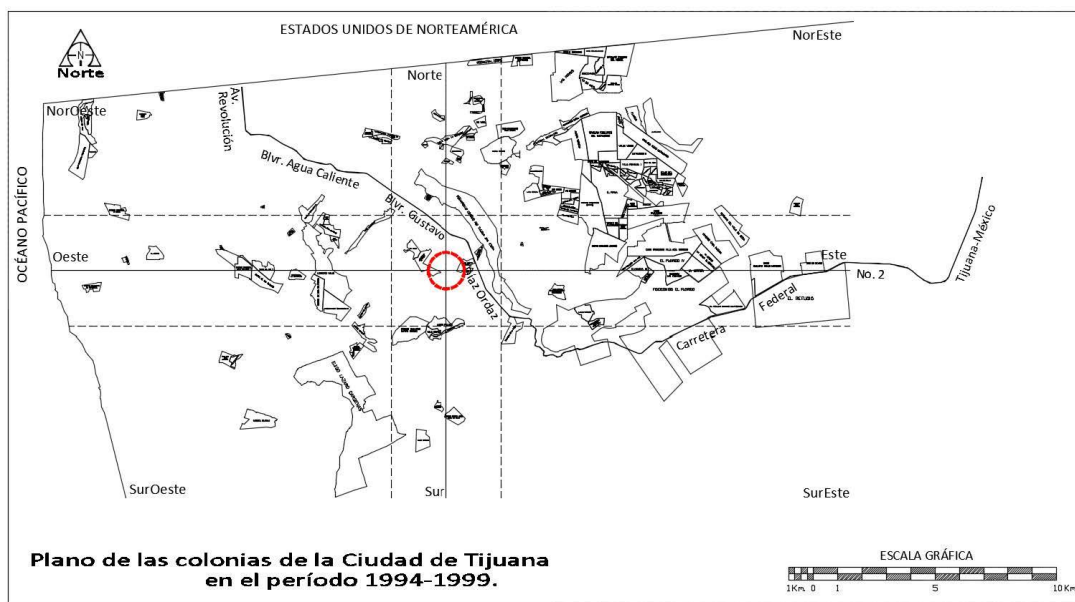
Superficie del municipio = 1,239.49 km<sup>2</sup>

**Densidad habitacional por vivienda = 4.14 hab/viv.**

Población total = 1'210,820

Número de viviendas = 292,782

**Plano 3.17. Ciudad de Tijuana. Se muestran las colonias y fraccionamientos al final del año 1999, así como el centro de la zona urbana.**



Fuente. Elaboración propia en septiembre de 2017, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización y la Dirección de Catastro Municipal del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana.

El Censo de Población y vivienda del año 2005, registró una población de 1'410,687 habitantes, con un incremento en cinco años de 16.51%, y un total de viviendas de 357,064. Los indicadores para el lustro son:

**Grado de urbanización = 98.54%**

Población urbana = 1'390,081

Población total = 1'410,687

**Tasa de crecimiento urbano medio anual = 3.04%**

Población urbana final = 1'390,081

Población urbana inicial = 1'196,684

**Tasa de crecimiento habitacional = 21.96%**

Número de viviendas final = 357,064

Número de viviendas inicial = 292,782

**Densidad habitacional = 1,138.12 hab/km<sup>2</sup>**

Población total = 1'410,687

Superficie del municipio = 1,239.49 km<sup>2</sup>

**Densidad habitacional por vivienda = 3.95 hab/viv.**

Población total = 1'410,687

Número de viviendas = 357,064

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California

El Censo del año 2010 fue, de población 1'559,683 habitantes, con un incremento respecto al lustro anterior de 10.56%, mientras que el total de viviendas fue de 423,987. Los indicadores para la década de 2000 son:

**Grado de urbanización = 97.42%**

Población urbana = 1'519,454

Población total = 1'559,683

**Tasa de crecimiento urbano medio anual = 1.80%**

Población urbana final = 1'519,454

Población urbana inicial = 1'390,081

**Tasa de crecimiento habitacional = 18.74%**

Número de viviendas final = 423,987

Número de viviendas inicial = 357,064

**Densidad habitacional = 1,258.33 hab/km<sup>2</sup>**

Población total = 1'559,683

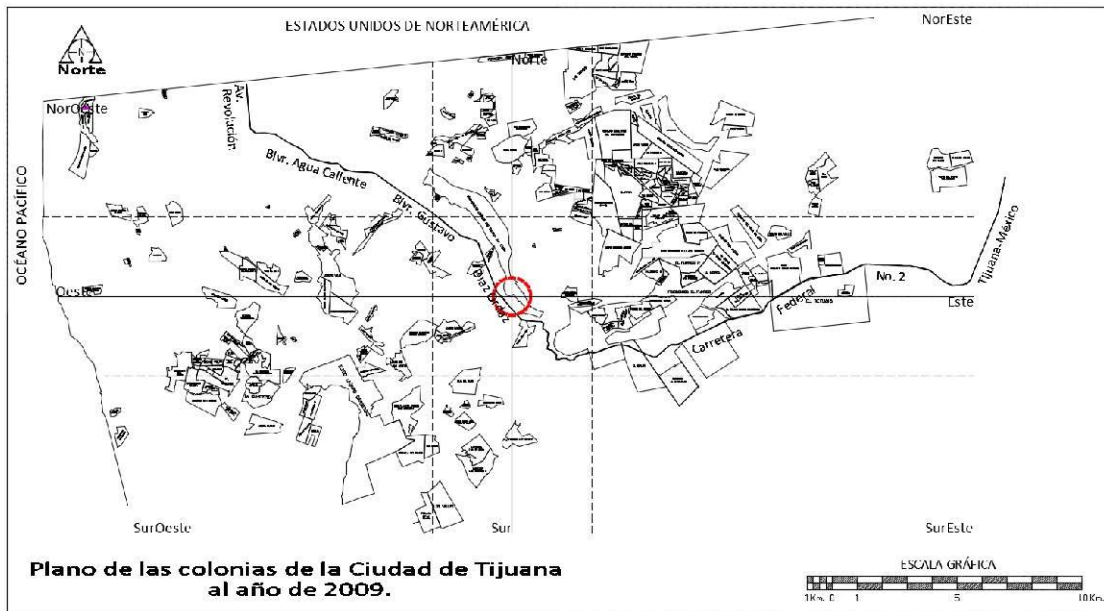
Superficie del municipio = 1,239.49 km<sup>2</sup>

**Densidad habitacional por vivienda = 3.68 hab/viv.**

Población total = 1'559,683

Número de viviendas = 423,987

**Plano 3.18. Ciudad de Tijuana. Se muestran las colonias y fraccionamientos al final del año 2009, así como el centro de la zona urbana.**



Fuente. Elaboración propia en septiembre de 2017, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización y la Dirección de Catastro Municipal del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana.

El Censo de Población y Vivienda del año 2015 registró 1'641,570 habitantes con un incremento respecto a la década anterior de 5.25% -considerando que este período es de solo cinco años y no ofrecen los totales para población urbana y rural-, mientras que el total de viviendas fue de 475,341 (INEGI, 2015).

Dado que el Censo de Población y Vivienda 2015 no ofrece -como ya se comentó-, el número de población urbana y rural sino solo el total de población, y a fin de completar la información para el cálculo de los indicadores para el último período de esta segunda etapa, se utilizará la información que proporciona el Comité Estatal de Planeación para el Desarrollo del Estado de Baja California (**COPLADEBC**) el cual señala que en 2015 Tijuana tiene 96.2% de población urbana y 3.8% de población rural (Flores, 2015:6). Los indicadores para la etapa 2010-2015 son:

**Grado de urbanización = 96.20%**

Población urbana = 1'579,190

Población total = 1'641,570

**Tasa de crecimiento urbano medio anual = 0.64%**

Población urbana final = 1'579,190

Población urbana inicial = 1'519,454

**Tasa de crecimiento habitacional = 12.11%**

Número de viviendas final = 475,341

Número de viviendas inicial = 423,987

**Densidad habitacional = 1,324.39 hab/km<sup>2</sup>**

Población total = 1'641,570

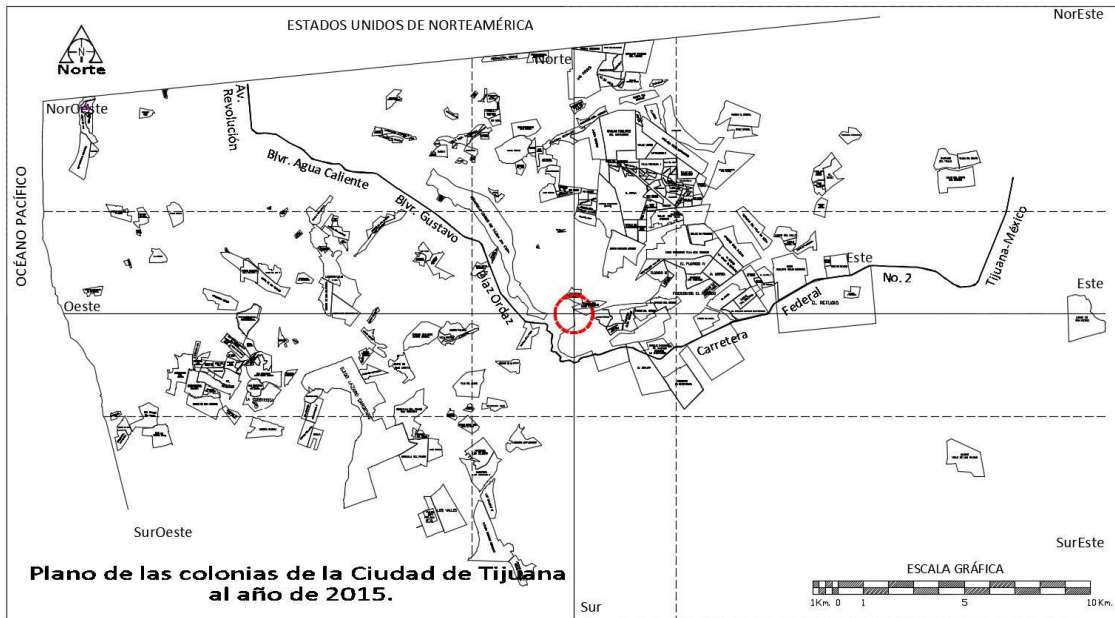
Superficie del municipio = 1,239.49 km<sup>2</sup>

**Densidad habitacional por vivienda = 3.45 hab/Viv.**

Población total = 1'641,570

Número de viviendas = 475,341

**Plano 3.19. Ciudad de Tijuana. Se muestran las colonias y fraccionamientos al final del año 2015, así como el centro de la zona urbana.**



Fuente. Elaboración propia en septiembre de 2017, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización y la Dirección de Catastro Municipal del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana.

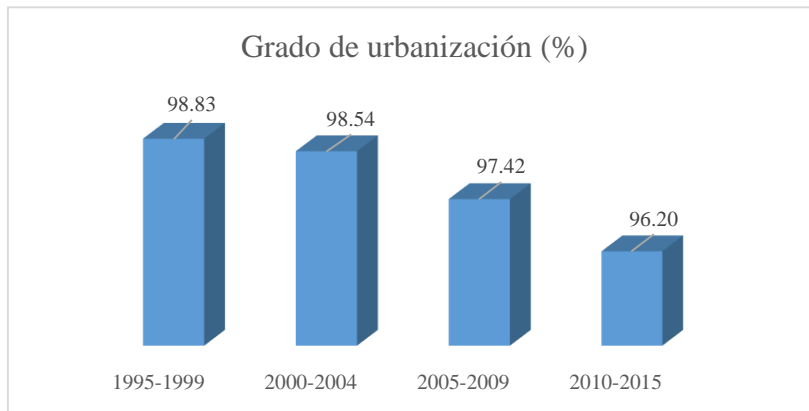
A continuación se muestra el resumen de los indicadores encontrados para el período 1994-2015.

**Tabla 3.14. Resumen de indicadores urbanos y habitacionales para la Ciudad de Tijuana, para el período de 1994-2015.**

Período	Grado de urbanización (%)	Tasa de crecimiento urbano medio anual (%)	Tasa de crecimiento habitacional (%)	Densidad habitacional (hab./km <sup>2</sup> )	Densidad habitacional por vivienda (hab/viv)
1995-1999	98.83	4.02	24.81	976.87	4.14
2000-2004	98.54	3.04	21.96	1,138.12	3.95
2005-2009	97.42	1.80	18.74	1,258.33	3.68
2010-2015	96.20	0.64	12.11	1,324.39	3.45

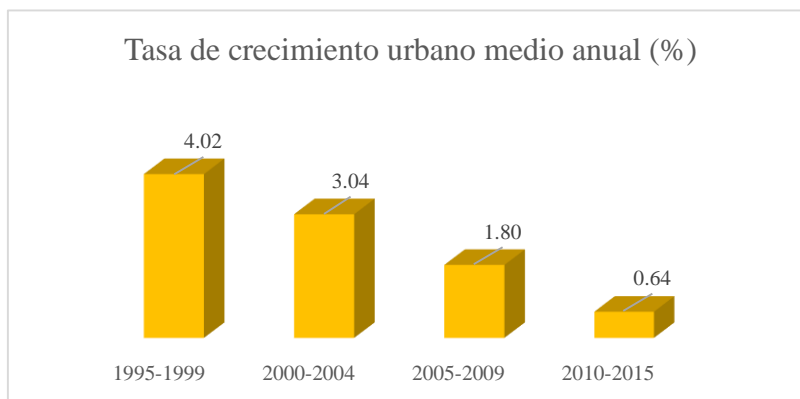
Fuente. Elaboración propia en septiembre de 2017, con datos de cálculo de indicadores elaborados por década.

**Gráfica 3.7. Grado de urbanización para el municipio de Tijuana, para el período 1994-2015.**



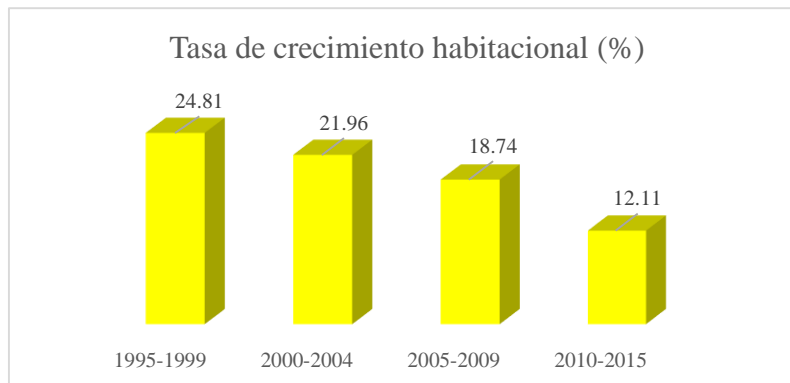
Fuente. Elaboración propia en noviembre de 2017, con datos de cálculo de indicadores elaborados por década.

**Gráfica 3.8. Tasa de crecimiento urbano medio anual para el municipio de Tijuana, para el período 1994-2015.**



Fuente. Elaboración propia en noviembre de 2017, con datos de cálculo de indicadores elaborados por década.

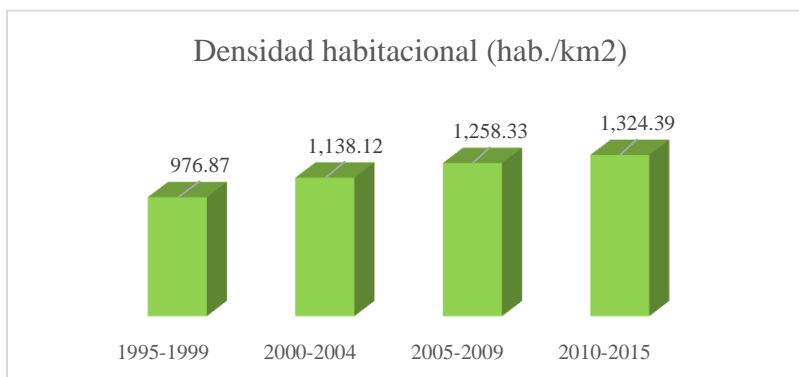
**Gráfica 3.9. Tasa de crecimiento habitacional para el municipio de Tijuana, para el período 1994-2015.**



Fuente. Elaboración propia en noviembre de 2017, con datos de cálculo de indicadores elaborados por década.

---

**Gráfica 3.10. Densidad habitacional por kilómetro cuadrado, para el municipio de Tijuana, para el período 1994-2015.**



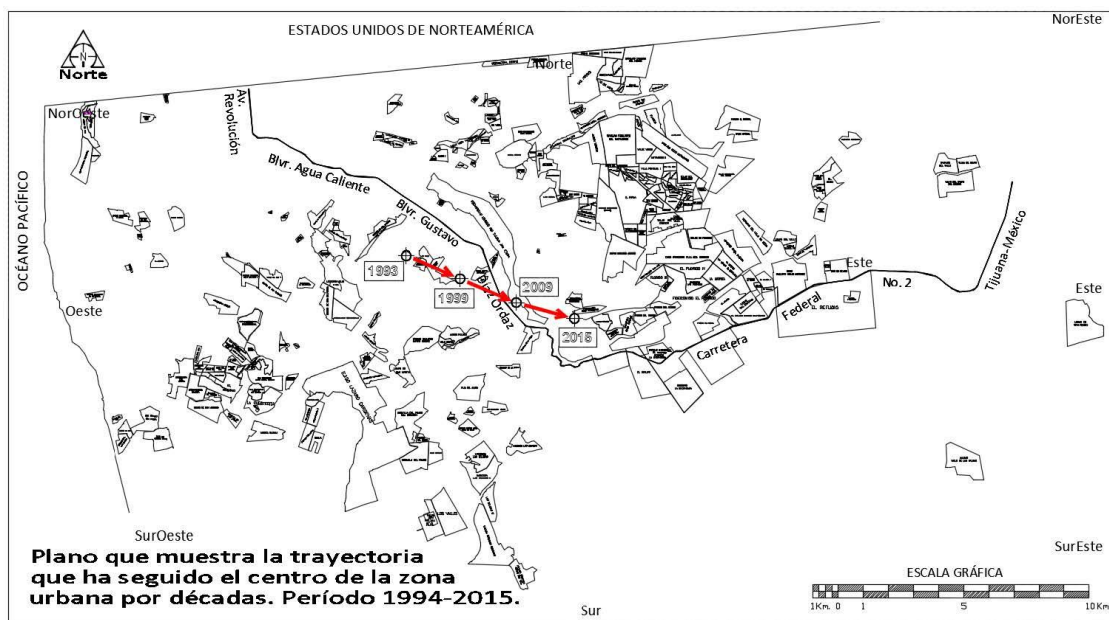
Fuente. Elaboración propia en noviembre de 2017, con datos de cálculo de indicadores elaborados por década.

**Gráfica 3.11. Densidad habitacional por vivienda, para el municipio de Tijuana, para el período 1994-2015.**



Fuente. Elaboración propia en noviembre de 2017, con datos de cálculo de indicadores elaborados por década.

**Plano 3.20. Ciudad de Tijuana. Se muestra la trayectoria que ha seguido el centro de la zona urbana en el período 1994-2015.**



Fuente. Elaboración propia en septiembre de 2017, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización y la Dirección de Catastro Municipal del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana.

A fin de apreciar cómo ha sido no tan solo el crecimiento urbano de la ciudad, sino de ver la forma en que se ha desplazado el centro de la zona urbana, se muestra en el plano de la ciudad de Tijuana (Plano 3.20), con las colonias/fraccionamientos que se crearon en el período 1994-2015 e indicado con flechas rojas, la trayectoria del su centro.

ONU-HÁBITAT, SEDESOL (2011) (cita a Anzaldo, 2009) divide el desarrollo urbano de México en el siglo XX en tres etapas:

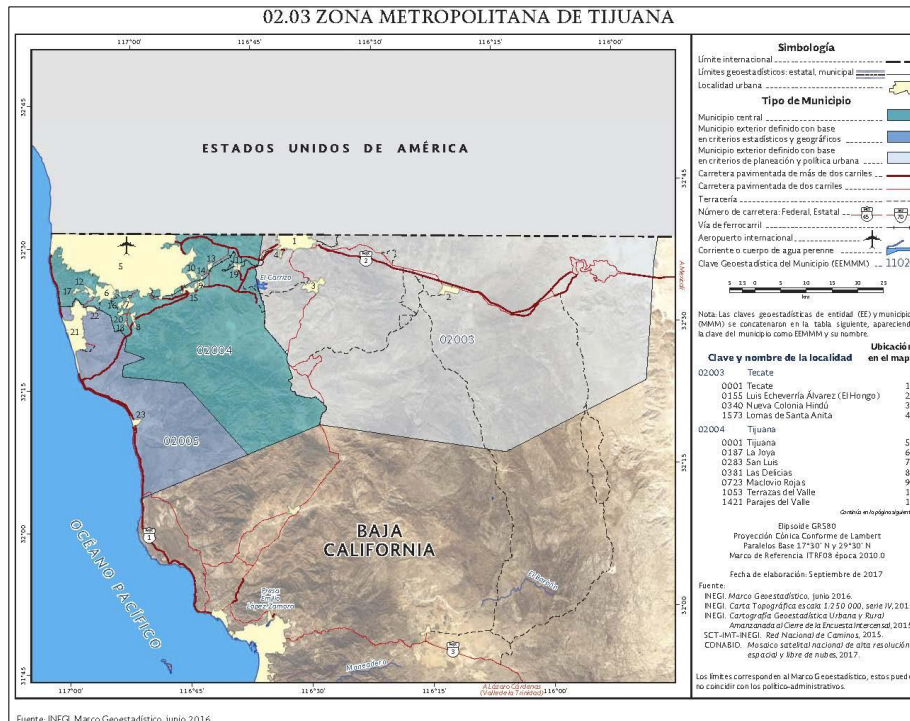
1. Urbanización lenta y predominio rural (1900-1940). La Zona Metropolitana del Valle de México se consolida como la ciudad principal del país y se convierte en el principal destino de la migración interna.
2. Urbanización acelerada y preeminente (1940-1980). Destaca el crecimiento de tres ciudades y el país cambia su perfil de rural a urbano. Algunas ciudades intermedias del centro del país, dinamizan su desarrollo.
3. Urbanización moderada y diversificación (1980-2011). La ciudad principal pierde dinamismo en su crecimiento. Se forma la Megalópolis del Valle de México. Las ciudades fronterizas del norte del país, aceleran su desarrollo por la expansión de la industria maquiladora en las décadas de 1980 y 1990. Ocho ciudades del país tienen más de un millón de habitantes (Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Puebla, Tijuana, Juárez, León y Toluca).



## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California

En el marco de las políticas neoliberales y de globalización, se produce un hecho relevante para el desarrollo urbano de la ciudad de Tijuana. La creación de la Zona Metropolitana Tijuana-Tecate-Playas de Rosarito.

### Imagen 3.8. Zona metropolitana de Tijuana.



Fuente. Delimitación de las zonas metropolitanas de México 2015. Recuperado el 26oct2018, en: [http://internet.contenidos.inegi.org.mx/contenidos/Productos/prod\\_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/nueva\\_estruc/702825006792.pdf](http://internet.contenidos.inegi.org.mx/contenidos/Productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/nueva_estruc/702825006792.pdf)

Mencioné de forma breve en la descripción del período 1994-1999, que por decreto del Ejecutivo estatal de fecha 29 de junio de 1995, la hasta entonces Delegación Municipal de Rosarito, se erigió en el quinto municipio de la entidad con el nombre de Playas de Rosarito.

Hice notar el fenómeno de conurbación que de forma natural se dio a partir de este suceso, entre los municipios de Tijuana y Playas de Rosarito. Asimismo, en la narración de las diversas etapas en que se ha dividido la descripción del crecimiento urbano de la ciudad, se ha podido observar que su mayor crecimiento se produce hacia el Este, esto es, hacia su colindancia con el municipio de Tecate.

Dadas estas situaciones y otras, como el crecimiento de la población -que en la región conformada por estos tres municipios produce un alto nivel de inversión turística, comercial e industrial-, y que los centros de población de estos tres municipios mantienen una gran cercanía, el Ejecutivo estatal apoyado en diversos ordenamientos legales, publica el 12 de marzo de 2004, el decreto por el cual se reconoce la zona conurbada de Tijuana, Tecate y Playas de Rosarito (Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Baja California de fecha 12 de marzo de 2004).<sup>12</sup>

Con este acto, se intenta llevar a cabo la integración del desarrollo económico con el desarrollo urbano y contar con las herramientas necesarias para alcanzar el desarrollo urbano ordenado de la región. Lograr un uso de suelo ordenado en zonas urbanas y rurales en busca de un equilibrio con los proyectos de inversión a través de la coordinación estatal y municipal. Se pretende asimismo, atender oportunamente la planeación, la seguridad pública, la movilidad, la procuración de justicia territorial y ambiental, las oportunidades de inversión, la planeación, y la provisión de recursos financieros para el desarrollo regional, en el marco de las políticas económicas y de desarrollo globales.

INEGI publica la información que se muestra en la tabla 3.15 (en la página siguiente), con indicadores relativos a la Zona Metropolitana de Tijuana:

La Zona Metropolitana de Tijuana, ha diversificado su estructura con relación a la vocación que en materia económica mantenían sus integrantes antes de constituirse como tal. De esta forma, Tijuana, que originalmente era una localidad turística, actualmente registra una importante actividad comercial, industrial, turística y de servicios.

---

<sup>12</sup> Se define como zona metropolitana al conjunto de dos o más municipios donde se localiza una ciudad de 50 mil o más habitantes, cuya área urbana, funciones y actividades rebasan el límite del municipio que originalmente la contenía, incorporando como parte de sí misma o de su área de influencia directa a municipios vecinos, predominantemente urbanos, con los que mantiene un alto grado de integración socioeconómica. También se incluyen a aquellos municipios que por sus características particulares son relevantes para la planeación y política urbanas de las zonas metropolitanas en cuestión.

Adicionalmente, se define como zonas metropolitanas a todos aquellos municipios que contienen una ciudad de un millón o más habitantes, así como aquellos con ciudades de 250 mil o más habitantes que comparten procesos de conurbación con ciudades de Estados Unidos de América (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, et al., 2018).

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California

Tecate por su parte, distribuía su actividad económica entre actividades agropecuarias y una incipiente industria, para convertirse en una localidad industrial, comercial y turística (en el año de 2012, esta ciudad fue declarada Pueblo Mágico por la Secretaría de Turismo).

En cuanto a Playas de Rosarito, es menester recordar que este municipio tiene su origen en la zona urbana del Ejido Mazatlán, dentro del municipio de Tijuana y que se constituye en Municipio libre en el año 1995.

La vocación económica de esta localidad era 100% turística, a pesar de que dentro de sus límites territoriales se ubican cuatro ejidos (Plan Libertador, Lázaro Cárdenas, Mazatlán y Primo Tapia) ninguno de ellos ha desempeñado actividades agrícolas o pecuarias dignas de mención, ni antes, ni después de constituirse en el quinto municipio del Estado.

Actualmente ha diversificado su actividad económica, combinando su actividad turística y comercial, con una incipiente actividad industrial y de servicios.

**Tabla 3.15. Zona metropolitana de Tijuana: Población, tasa de crecimiento y densidad media urbana, 1990-2010.**

Clave	Municipio	Población			Tasa de crecimiento medio anual (%)		Superficie (km <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	DMU <sup>2</sup> (hab/ha)
		1990	2000	2010	1990-2000	2000-2010		
2. Zona metropolitana de Tijuana		798,938	1,352,035	1,751,430	5.4	2.5	4,422.7	85.0
2003	Tecate	51,557	77,795	101,079	4.2	2.6	2,687.2	47.4
2004	Tijuana	747,381	1,210,820	1,559,683	5.0	2.5	1,235.7	89.3
2005	Playas de Rosarito	n.a.	63,420	90,668	n.a.	3.5	499.7	38.4

Fuente: INEGI. Elaborado por el Grupo Interinstitucional con base en los Censos Generales de Población y Vivienda 1990 y 2000, y el Censo de Población y Vivienda 2010.

<sup>1</sup> El dato de superficie se obtuvo de las Áreas Geoestadísticas Municipales (AGEM), del Marco Geoestadístico, junio 2016.

<sup>2</sup> Densidad Media Urbana: El dato de superficie para el cálculo de la DMU se obtuvo a partir de las Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB) urbanas, de la Cartografía Geoestadística Urbana del Censo de Población y Vivienda 2010.

Nota: Los límites estatales y municipales fueron compilados del marco geoestadístico del INEGI, el cual consiste en la delimitación del territorio nacional en unidades de áreas codificadas, denominadas Áreas Geoestadísticas

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California

Estatales (AGEE) y Áreas Geoestadísticas Municipales (AGEM), con el objeto de referenciar la información estadística de censos y encuestas. Los límites se apegan en la medida de lo posible a los límites político-administrativos.

Fuente: Elaborado por el Grupo Interinstitucional con base en los Censos Generales de Población y Vivienda 1990 y 2000, el Censo de Población y Vivienda 2010 y la Encuesta Intercensal 2015.

INEGI publica para la Zona Metropolitana de Tijuana, la siguiente información en la actividad económica de sus integrantes:

**Tabla 3.16. Zona metropolitana de Tijuana. Población ocupada por sector de actividad. Nivel municipal y zona metropolitana.**

Municipio	Sector de Actividad Económica					
	Manufactura	%	Comercio	%	Servicios	%
Tecate	11,364	6.08	4,524	4.62	5,124	4.21
Tijuana	169,053	90.40	88,575	90.55	110,601	90.83
Playas de Rosarito	6,593	3.53	4,724	4.83	6,044	4.96
Zona Metropolitana	187,010	100.00	97,823	100.00	121,769	100.00

Fuente. Elaboración propia en abril de 2018, con datos de INEGI. Censo económico 2009.

De esta información obtenemos el total de Población ocupada de acuerdo al Censo económico 2009, la cual representa 406,602 trabajadores. Para el año 2010, INEGI presenta en el Censo de Población y Vivienda 2010, la información relativa a la Población ocupada de la zona metropolitana la que representa un total de 728,958 trabajadores, misma que se muestra en la tabla 3.17.

**Tabla 3.17. Zona metropolitana de Tijuana. Población ocupada y su distribución porcentual según sector de actividad económica, por municipio.**

Municipio	Sector de Actividad Económica					
	Población ocupada	Primario	Secundario	Comercio	Servicios	No especificado
Tijuana	650,723	0.51	36.04	19.68	5,124	1.20
Tecate	39,811	1.98	40.82	16.39	110,601	0.90
Playas de Rosarito	38,424	2.06	30.99	20.04	6,044	1.80
Zona Metropolitana	728,958	1.5	35.90	18.70	121,769	1.30

Fuente. Elaboración propia en abril de 2018, con datos de INEGI. Censo de Población y Vivienda 2010.

Antes de concluir con el análisis de esta información cabe puntualizar en lo siguiente: El Censo económico 2009<sup>13</sup>, registra un total de 406,602 trabajadores; el Censo de Población y Vivienda 2010<sup>14</sup>, contabiliza un total de 728,958 trabajadores. Existe un diferencial en la contabilización de la Población Ocupada de 322,356 trabajadores, lo cual representa un 44% del total.

¿Qué lectura se puede hacer de esta información?

Que existe un 44% de trabajadores que se desempeñan en la informalidad. Y lejos tan solo de asumir que estas personas desarrollan actividades mal remuneradas y en situaciones laborales deficientes, lo cual socialmente es inaceptable, significa -para efectos de la presente investigación-, que **trabajan fuera del control fiscal y por tanto carentes de las prestaciones económico-sociales que el Estado está obligado a proveerles, como es el derecho, a una vivienda digna o, para ser más preciso, el derecho a acceder a un crédito de interés social para adquirir una vivienda.**

Por otra parte, la Zona Metropolitana de Tijuana –que por su ubicación geográfica de privilegio-, forma con la ciudad de San Diego California, Estados Unidos de América, la Zona Metropolitana Transfronteriza (Zona Metropolitana Transnacional)<sup>15</sup> más grande de México, con una población estimada de 5'238,118 habitantes (Centro Metropolitano de Información Económica y Empresarial, 2015).

En el contexto nacional y binacional al año 2015, la ciudad de Tijuana destaca por su población total en los siguientes aspectos:

---

<sup>13</sup> A través de los Censos económicos, se recolecta información de los establecimientos como el número de trabajadores que tienen, las remuneraciones (sueldos y salarios) que pagan, el valor y el volumen de la producción, así como la maquinaria y el equipo que se utiliza. Fuente. <http://cuentame.inegi.org.mx/economia/parque/Censos.html>

<sup>14</sup> Se realiza cada 10 años, en los terminados en cero. Proporcionan una especie de fotografía de cómo se encuentra la población del país en ese momento. Es útil para conocer cuántas viviendas y cuántos habitantes hay, su edad, sexo y en qué manera se distribuyen en el territorio nacional, entre otros datos. Fuente. <http://cuentame.inegi.org.mx/glosario/c.aspx?tema=G>

<sup>15</sup> La CONAPO define la Zona Metropolitana Transnacional como los municipios que contienen al menos 200 mil habitantes y que participan en procesos de conurbación con ciudades de los Estados Unidos de América.

- Es el tercer municipio más poblado de México con 1'722,348 habitantes, tan solo por debajo de Iztapalapa y Ecatepec de Morelos (1'801,846 y 1'760,705 habitantes respectivamente).
- Es el municipio con más población en el Estado de Baja California, con casi el 50% del total de la Entidad (Tijuana, 1'722,348; Mexicali, 1'025,740; Ensenada, 519,813; Tecate, 111,098 y Playas de Rosarito, 105,150 habitantes).
- La Zona Metropolitana de Tijuana (Tijuana-Tecate-Playas de Rosarito) es la sexta zona metropolitana más grande de México (ZM Valle de México, 21'339,781; Guadalajara, 4'796,050; Monterrey, 4'477,614; Puebla-Tlaxcala, 2'954,767; Toluca, 2'189,484; Tijuana, 1'938,597 habitantes).
- La Zona Metropolitana Transnacional Tijuana-San Diego, es la más importante de México (ZMT Tijuana-San Diego, 5'238,118; ZMT Juárez-El Paso, 2'473,054; ZMT Reynosa-McAllen, 1'463,549 habitantes) (Id.).

En materia de productividad, la Zona Metropolitana Transfronteriza Tijuana-San Diego, mantiene estándares por encima de la media de ambos países al manejar primas salariales, en Tijuana, tres veces más que el promedio nacional. Mientras que en San Diego, el mismo concepto se iguala con el del condado de Los Ángeles, el cual cuenta con una zona metropolitana seis veces mayor que la de San Diego (Gurría Treviño, José Ángel, 2016).

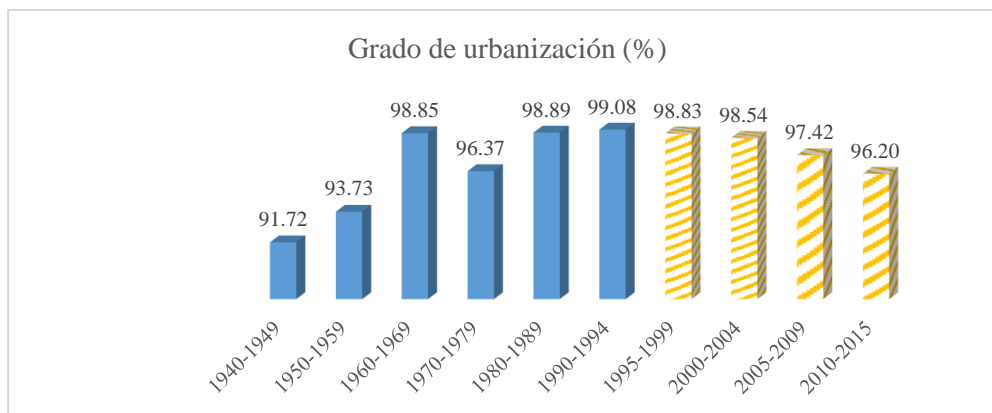
Considerando estos factores en el desarrollo de la ciudad de Tijuana -basta recordar que el origen de esta localidad se remonta y ha sido una constante hasta el presente, a la actividad comercial y turística de esta con la ciudad de San Diego desde finales del siglo XIX-, el análisis de esta información abre la puerta para la comprensión de los indicadores que se han mostrado en la tabla 3.9 (Resumen de indicadores urbanos y habitacionales para la Ciudad de Tijuana, Baja California para el período de 1940-1993, página 129) y la tabla 3.14 (Resumen de indicadores urbanos y habitacionales para la Ciudad de Tijuana, Baja California para el período de 1994-2015, página 145), y permite entender la dinámica del crecimiento económico-político-social de este importante municipio del país en esos períodos.

En las dos últimas secciones de este capítulo se ha expuesto el desarrollo de la vivienda en la ciudad de Tijuana, en las dos etapas en que esta se dividió, la primera, llamada etapa de bienestar (1950-1993) y la segunda, Políticas neoliberales de vivienda en la ciudad (1994-2015).

Habida cuenta que, el Grado de urbanización que presenta la ciudad en ambas etapas con porcentajes superiores al 90%, permiten identificar a esta ciudad como predominantemente urbana, y que la vivienda es un elemento primordial en el crecimiento urbano, se expone a continuación un breve repaso de los principales indicadores del desarrollo urbano de esta importante localidad. De esta forma se puede apreciar en los planos insertos, la forma en que el desarrollo urbano se hizo patente en esta nueva ciudad, en la que sus habitantes fueron adoptando una nueva cultura derivada de la mezcla de costumbres de sus pobladores originarios y los que llegaron de diferentes partes del país y del mundo, para convertir a esta ciudad en una ciudad cosmopolita que en el período 1970-1980, recibió el nombre de “la ciudad más visitada del mundo”.

Así, se tiene registro de la creación de 879 colonias o fraccionamientos entre los años de 1950 y 2015, en los que se distinguen las décadas de 1990 con 215, la de 1970 con 124, la de 1980 con 172 y la del año 2000 con 137.

**Gráfica 3.12. Grado de urbanización para el municipio de Tijuana, para el período 1940-2015.**



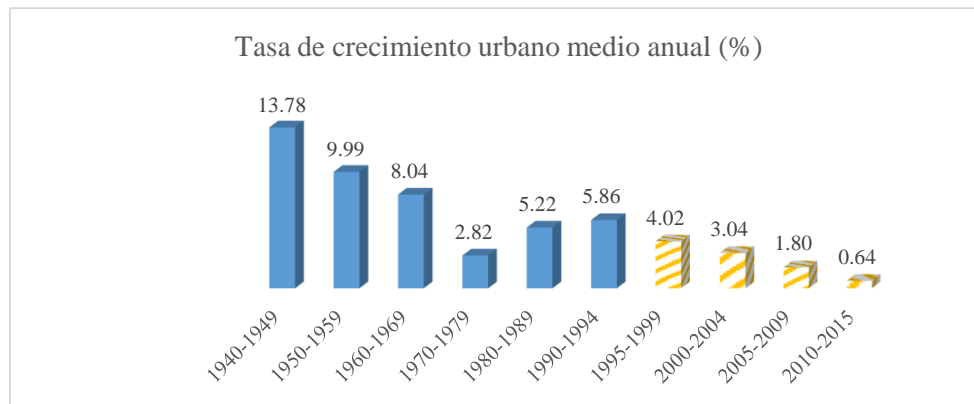
Fuente. Elaboración propia en noviembre de 2017, con datos de cálculo de indicadores elaborados por década.

La vecindad de la ciudad de Tijuana con el estado de California, Estados Unidos de América, permitió a la primera, una gran actividad comercial primero e industrial después, que

permitió el desarrollo de la ciudad, de ahí los resultados mostrados en los que se aprecia como el Grado de urbanización se ha mantenido por arriba del 90% en toda su historia.

De la misma forma, la Tasa de crecimiento urbano medio anual muestra incrementos constantes en la población urbana -aun cuando la gráfica muestra un descenso-, los porcentajes que se aprecian muestran números positivos.

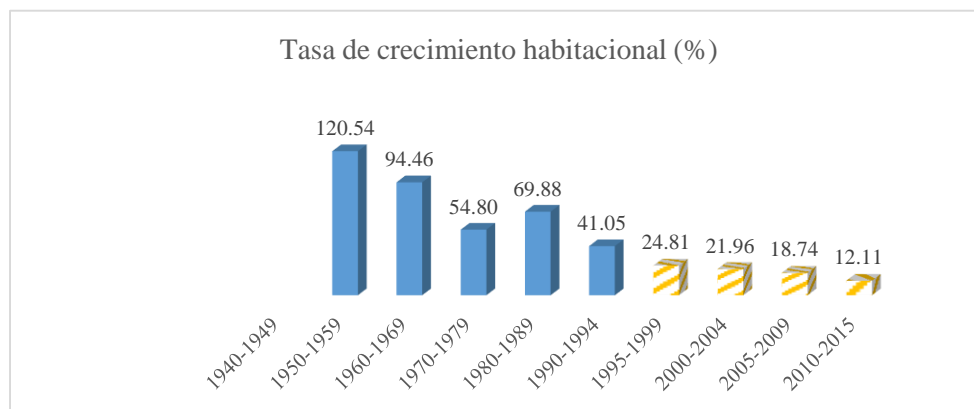
**Gráfica 3.13. Tasa de crecimiento urbano medio anual para el municipio de Tijuana, para el período 1940-2015.**



Fuente. Elaboración propia en noviembre de 2017, con datos de cálculo de indicadores elaborados por década.

La siguiente gráfica muestra una información congruente entre la Tasa de crecimiento habitacional y la anterior, al mostrar un descenso en los porcentajes del número absoluto de viviendas –al igual que la población urbana-, sin embargo, mantiene un crecimiento en cada década, respecto a la anterior.

**Gráfica 3.14. Tasa de crecimiento habitacional para el municipio de Tijuana, para el período 1940-2015.**



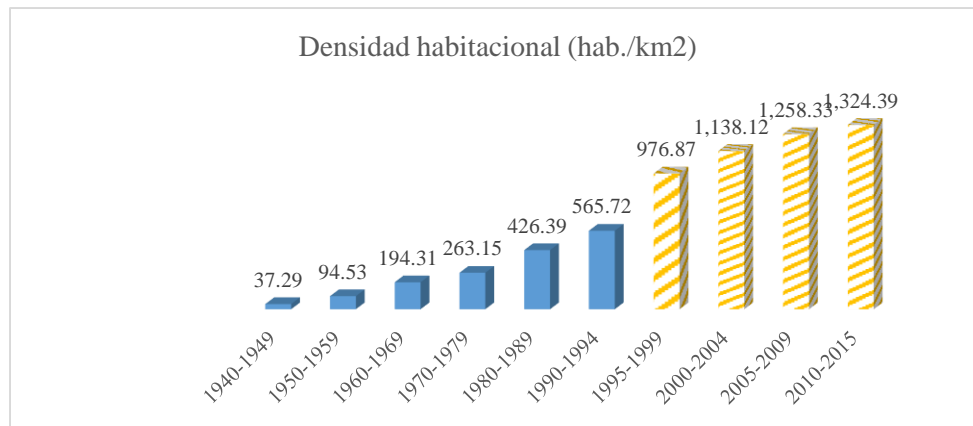
Fuente. Elaboración propia en noviembre de 2017, con datos de cálculo de indicadores elaborados por década.

---



La siguiente gráfica –en relación directa con el Grado de urbanización-, muestra la tendencia del crecimiento de la población total respecto a la superficie territorial, la cual hay que recordar, sufrió una merma en el año 1995.

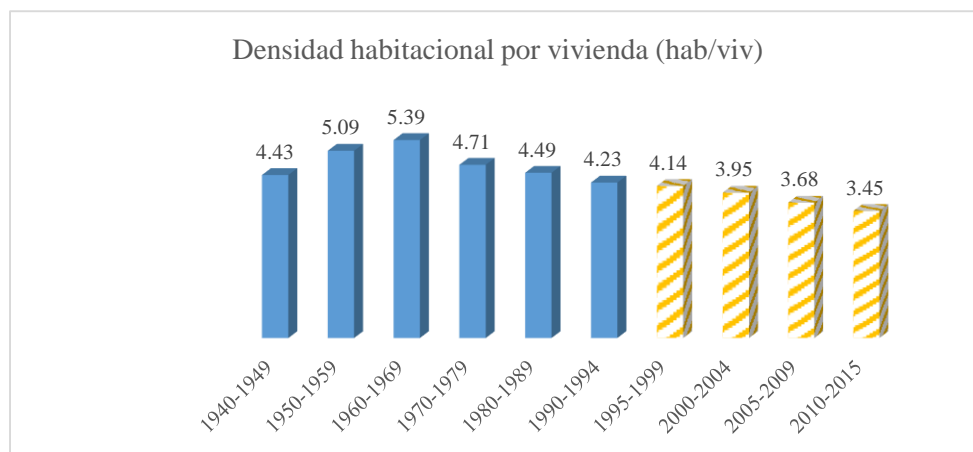
**Gráfica 3.15. Densidad habitacional por kilómetro cuadrado, para el municipio de Tijuana, para el período 1940-2015.**



Fuente. Elaboración propia en noviembre de 2017, con datos de cálculo de indicadores elaborados por década.

Finalmente, el último de los indicadores utilizados para mostrar el desarrollo urbano de la ciudad, la Densidad habitacional por vivienda, nos muestra también resultados congruentes al ir disminuyendo el valor de la densidad a través de las décadas –después de haber llegado a su máximo histórico en la década de 1960 (5.39 hab/viv)-, tal y como se aprecia en la tabla 3.16 que muestra los porcentajes de incremento de la población y de la vivienda por década.

**Gráfica 3.16. Densidad habitacional por vivienda, para el municipio de Tijuana, para el período 1940-2015.**



Fuente. Elaboración propia en noviembre de 2017, con datos de cálculo de indicadores elaborados por década.

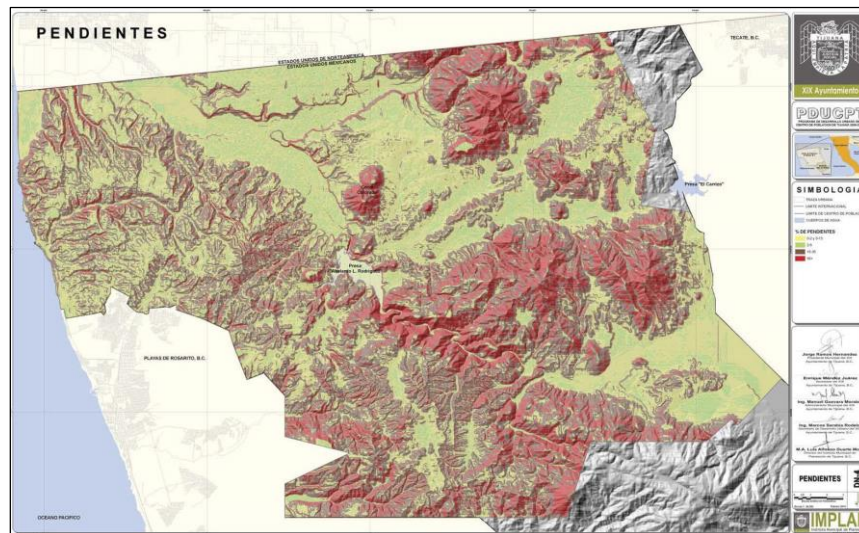
---

### Los conjuntos habitacionales, ¿son una forma de hacer ciudad?

A través de este recorrido por el desarrollo urbano de la ciudad de Tijuana, se puede advertir que la ruta del crecimiento, ha sido de forma natural hacia el Este-SurEste. Esto se justifica, en cierta manera, debido a que el municipio no puede extenderse hacia el Norte ni hacia el Oeste, por tener dos barreras imposibles de franquear; la primera, es que hacia el Norte se ubica la frontera internacional con los Estados Unidos de América, mientras que hacia el Oeste se tiene el Océano Pacífico.

El crecimiento hacia el Sur tiene actualmente, por un lado hacia el Océano Pacífico, el límite municipal con Playas de Rosarito, mientras que hacia el Este, se encuentra la barrera orográfica que hace prácticamente imposible la dotación de infraestructura en toda esa zona y en consecuencia, imposible un crecimiento urbano ordenado y eficiente. En la siguiente imagen se observa la cadena montañosa hacia el sur de la ciudad (color café), y las zonas topográficamente aptas (color verde claro) para el establecimiento de nuevos asentamientos humanos. Cabe mencionar que las zonas al oriente no cuentan con infraestructura que las haga aptas para un desarrollo urbano eficiente.

### Imagen 3.9. Carta de Pendientes del municipio de Tijuana.\*



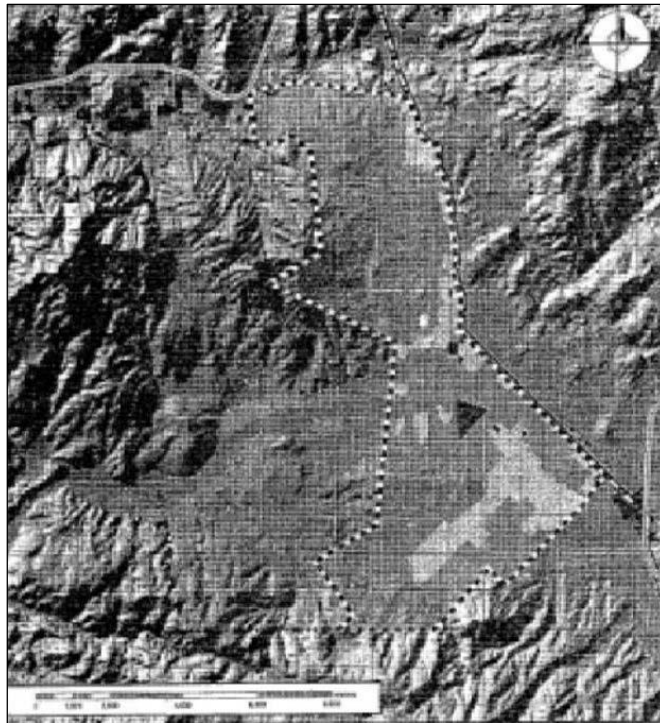
Fuente. Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Tijuana, Baja California 2008-2030. PDUCPT T 2010-2030. Consultado el 21dic2018, en: <http://www.implan.tijuana.gob.mx/pdf/atlas/PDUCPT%202010-2030.pdf>.

\*Se aprecia la cadena montañosa al Sur y elevaciones al Oriente y las zonas topográficamente aptas para el establecimiento de asentamientos humanos.

Estas consideraciones han sido tomadas en cuenta por los empresarios de la construcción y han sido factor de decisión para que algunas empresas adquirieran reservas territoriales en la zona de la Colonia Agrícola del Valle de las Palmas y del Valle Redondo.

Es el caso, como ya se mencionó, de URBI/CYD Desarrollos Urbanos S. A. de C. V. quien adquirió poco más de 13 mil hectáreas en ranchos y parcelas de dicha Colonia Agrícola, y constituyó en ese lugar, un ambicioso proyecto al que llamaría Valle San Pedro. Este proyecto, en su oportunidad, fue considerado “una nueva ciudad”, ya que en sus planes estaba el de albergar un millón de habitantes en un desarrollo autosustentable que contaría con la infraestructura necesaria, equipamiento y mobiliario urbano suficiente y áreas de servicio y comerciales para satisfacer los requerimientos de sus futuros habitantes y fue planteado como “una solución para el crecimiento futuro de la ciudad de Tijuana”.

### **Imagen 3.10. Polígono del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Valle de las Palmas "Sector 32", en el Centro de Población de Tijuana.**



Fuente. Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Valle de las Palmas “Sector 32” en el Centro de Población de Tijuana. Periódico Oficial del Gobierno del Estado de fecha 28 de noviembre de 2008. Pág. 42

A fin de alcanzar sus objetivos, la empresa elaboró un Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Valle de las Palmas “Sector 32” en el Centro de Población de Tijuana, y por Acuerdo

---

del H. XIX Ayuntamiento de la ciudad, fue autorizado y publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Baja California el 28 de noviembre de 2008.

Es momento de comentar ahora –por tener relación directa con el proyecto de Valle de las Palmas-, lo expuesto brevemente en la descripción del período de la década del 2000, acerca de la estrategia diseñada por el Estado, en las políticas de vivienda -para tratar de inhibir el fenómeno del abandono de vivienda en los conjuntos habitacionales ubicados en las periferias de las ciudades-, puestas en marcha en la administración de Vicente Fox Quezada, al promover la creación de los llamados Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS).

Esta nueva figura fue definida como:

Áreas de desarrollo integralmente planeadas que contribuyen al ordenamiento territorial de los Estados y Municipios y promueven un desarrollo urbano más ordenado, justo y sustentable.

Motor del desarrollo regional, donde la vivienda, infraestructura, servicios, equipamiento, comercio, educación, salud, industria, esparcimiento y otros insumos, constituyen el soporte para el Desarrollo Regional.

Proyectos mixtos en los que participan los Gobiernos Federal, Estatal y Municipal, así como los desarrolladores y propietarios de tierra, que puedan integrarse al desarrollo urbano (Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables. Gobierno Federal, SHCP, SEDESOL, SEMARNAT, SENER, SE, BANOBRAS, CONAVI, INFONAVIT, FOVISSSTE. Consultado el 12 jun 2016 en: [http://www.cmic.org/comisiones/sectoriales/vivienda/2011/shf/lo\\_nuevo/Desarrollos%20Urbanos%20Sustentables.pdf](http://www.cmic.org/comisiones/sectoriales/vivienda/2011/shf/lo_nuevo/Desarrollos%20Urbanos%20Sustentables.pdf)

La primera empresa que se acogió a estas políticas fue URBI, Desarrollos Urbanos, S. A. B. de C. V., y proyectó en el año 2007 en la ciudad de Tijuana, Baja California dentro del Programa Parcial de Valle de las Palmas, el desarrollo urbano Valle San Pedro el cual fue certificado como el primer DUIS a nivel nacional en 2009. Este megaproyecto proyectaba albergar a un millón de habitantes en el año 2030 (URBI Desarrollos Urbanos S.A.B. de C.V., 2011).

Este proyecto fue publicitado a nivel internacional y se hizo merecedor de un reconocimiento en la Expo Shanghai 2010 además de ser invitado por la UN-Habitat Global Division a integrarse a la red World Campaign® ya que fue considerado como un ejemplo a

seguir por países en busca del desarrollo de su economía (Ochoa, 2010). Participó asimismo en el Congreso del Centro Iberoamericano de Desarrollo Estratégico Urbano realizado en Belo Horizonte, Brasil y recibió además el Premio Internacional *EME 3 Ciudades*, de la Fundación Catalunya, España (Fuente. <http://www.urbi.com/calidad.html>. Consultado el 14 de julio de 2014).

En el período presidencial de Felipe Calderón, fue reconocido asimismo. Sara Topelson, Subsecretaria de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), comentó: “Necesitamos ciudades densas como Valle San Pedro, que pongan al ciudadano en el centro del proceso de planeación urbana, que permita hacer eficientes los servicios y facilite el desarrollo de comunidades”(Ochoa, 2010).<sup>16</sup>

Sin embargo es impresionante observar que este gran Desarrollo Certificado cuyo diseño integraba áreas para vivienda, industria, comercio y educación, que se proyectaba, permitirían el desarrollo sustentable de una parte de Tijuana con la construcción de vivienda de interés social de forma más rentable, contempla actualmente una gran cantidad de vivienda abandonada y sufre un gran deterioro urbano -ante el abandono, tanto de la empresa constructora, como de las autoridades de los tres niveles de gobierno-, dejando a las miles de familias que adquirieron una vivienda al inicio de la promoción, en el más completo desencanto y desamparo y a expensas de su propia iniciativa para cubrir sus necesidades más elementales.

Las siguientes imágenes pertenecen a los promocionales de comercialización de vivienda de interés social en el Desarrollo Urbano Integral Sustentable (DUIS) “Valle San Pedro” en la Ciudad de Tijuana, Baja California.

---

<sup>16</sup> Para ver el reportaje completo que aparece en el Diario El Mexicano, refiérase al Anexo 3.12 de este documento.

Imágen 3.11.



Imágen 3.12.



Imágen 3.13.



Fuente: Imágenes tomadas del “Infomercial Valle San Pedro”. Consultado el 12 de enero de 2016 en: <https://www.youtube.com/watch?v=-vg3IUfc-M>

Las siguientes fotografías muestran el estado de abandono del equipamiento urbano y vivienda multifamiliar del Desarrollo Urbano Integral Sustentable (DUIS) “Valle San Pedro” en la Ciudad de Tijuana, Baja California.

**Fotografía 3.1. Estación de policía abandonada.**



Fuente: Archivo personal (WP\_20151207\_12\_36\_08\_Pro)Fotografía

**3.2. Vivienda multifamiliar abandonada. Prototipo dodecadúplex.**



Fuente: Archivo personal (WP\_20151207\_13\_20\_41\_Pro)

**Fotografía 3.3. Vivienda multifamiliar abandonada. Prototipo cuádruplex.**



Fuente: Archivo personal (WP\_20151207\_13\_32\_53\_Pro)

Los planes para desarrollar tan ambicioso proyecto no se llevaron a cabo. Los programas fallaron de forma total. El Programa Parcial de Desarrollo planteaba en el numeral “4.4.4. Etapas de crecimiento”, la consolidación del proyecto en 21 años (2008-2030) en tres plazos.

Primero. El corto plazo. Del año 2008 al año 2013;

Segundo. El mediano plazo. Del año 2013 al año 2019 y;

Tercero. El largo plazo. Del año 2019 al 2030.

Determinaba asimismo, que para el corto plazo se preveía incorporar al desarrollo urbano la superficie propuesta para el subsector 32.1; para el mediano plazo, el subsector 32.2; y para el largo plazo, el subsector 32.3.

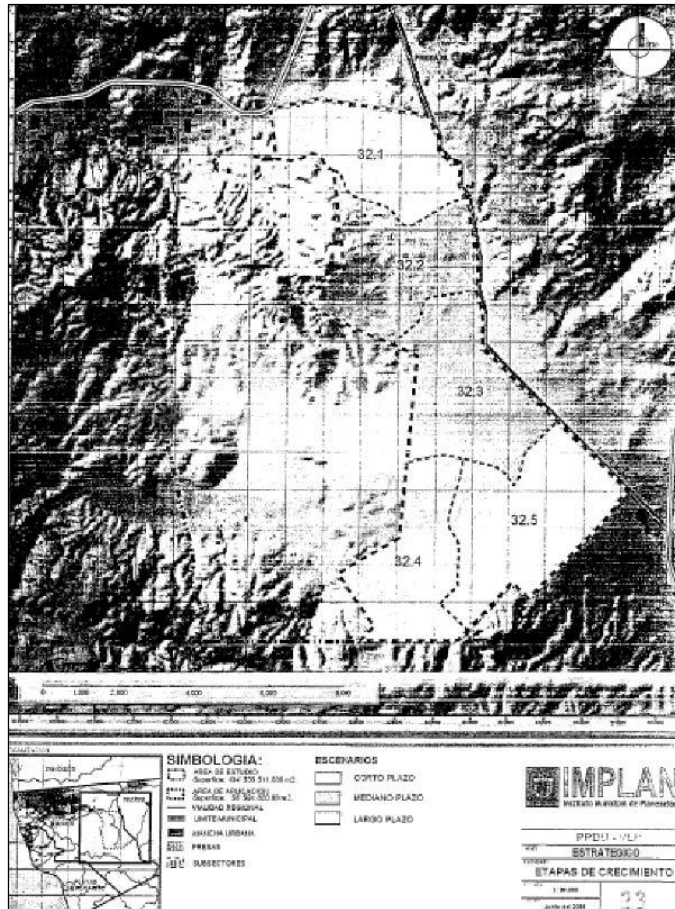
En la imagen 3.14 (en la página siguiente), se aprecia el polígono envolvente descrito en el Programa Parcial de Valle de las Palmas y las etapas de crecimiento del desarrollo. Como se podrá observar –y de acuerdo al establecimiento de los períodos de tiempo de los tres plazos en que se lograría la consolidación del desarrollo-, para el año 2019 el subsector 32.2 debería de estar consolidado.

Sin embargo, a la fecha de la conclusión del presente documento (agosto de 2019), la única parte desarrollada del proyecto es un pequeño polígono de aproximadamente 190 hectáreas (con 2,812 viviendas construidas), que corresponden al Desarrollo Urbano Lomas de San Pedro –al cual corresponden las fotografías 3.1, 3.2 y 3.3-, y que se ubican en el subsector 32.2 mencionado en el Programa Parcial, el cual en el numeral “4.4.5. Producción de vivienda”, establece:

La estrategia de producción de vivienda tiene por objeto atender parte de la demanda agregada anual de vivienda en la zona metropolitana, logre abatir el rezago histórico de vivienda en el centro de población de Tijuana; aplicando *una estrategia similar a la que presenta la operación de las empresas dedicadas a la promoción inmobiliaria para el aprovechamiento del suelo urbanizable* [cursivas propias], [...] Al respecto, de conformidad con el horizonte previsto para la incorporación al desarrollo urbano del área de aplicación de este Programa Parcial, se propone que a corto plazo se hayan construido 15,000 viviendas, a mediano plazo se hayan construido 54,000 viviendas más, y a largo plazo se hayan construido 108,840 viviendas más, alcanzando en el año 2030 una producción total de 160,840 viviendas (Gobierno del Estado de Baja California, 2008:90).



Imagen 3.14. Etapas de crecimiento del Programa Parcial de Desarrollo "Valle de las Palmas" Sector 32.



Fuente. Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Valle de las Palmas “Sector 32” en el Centro de Población de Tijuana. Periódico Oficial del Gobierno del Estado de fecha 28 de noviembre de 2008. Pág. 121.

No obstante, no ha sido Valle San Pedro el único conjunto habitacional -Desarrollo Certificado, antes DUIS-<sup>17</sup> que desarrolla vivienda de interés social que ha fracasado, este es un fenómeno que se repite a todo lo largo y ancho del territorio nacional como se muestra en la Tabla 3.19 (página 167), del estado de la vivienda abandonada a nivel nacional, desagregada por municipios.

Por otra parte, es notable que a pesar de la intensa actividad del sector inmobiliario en la construcción de la mercancía-vivienda de interés social, las cifras demuestran la realidad de las políticas neoliberales de vivienda y para ello se muestran los siguientes datos:

<sup>17</sup> Los Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables cambiaron su nombre al de Desarrollos Certificados al crearse a inicios de la Administración Pública Federal de Enrique Peña (2012-2018), la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU)

**Tabla 3.18. Rezago habitacional, nivel nacional en el período 2008-2014.**

Año	Con rezago	Total	Porcentaje
2008	9,153,242	27,806,696	32.9
2010	9,059,661	29,638,940	30.6
2012	9,675,006	31,359,562	30.9
2014	9,045,934	32,150,400	28.1
		Promedio	30.6

Fuente. Elaboración propia en junio de 2018, con datos del listado elaborado por CONAVI usando información de los hogares del Módulo de Condiciones Socioeconómicas del INEGI 2008-2014. (Disponible en: <http://www.conavi.gob.mx:8080/Docs/SHF/Rezago%20habitacional%20en%20mexico%202014%20RV%20Dr%20Puig%20Escudero.pdf>).

Es indiscutible -como se mencionó en otra parte de este documento-, que hacer vivienda no es hacer ciudad. Es indiscutible también –por los resultados mostrados a lo largo de este capítulo y el que lo antecede-, que las políticas neoliberales que el Estado mexicano ha adoptado a partir de 1993 –y particularmente las políticas neoliberales de vivienda- no han tenido el éxito pregonado.

Antes de continuar, cabe aclarar lo manifestado en el párrafo anterior, ya que la consideración del éxito de las políticas neoliberales de vivienda se puede observar desde dos ópticas, la del trabajador beneficiado con un crédito para convertirse en propietario de una vivienda, y la del capital inmobiliario representado por el empresario que construye y comercializa la vivienda. Y al hacer la aseveración del fracaso se debe reconocer que se hace desde una visión. Cabe entonces la necesidad de exponer ambas ópticas.

La primera. Si se considera el éxito, como el cumplimiento del derecho constitucional consagrado en el artículo 4to., de que toda familia tiene derecho a una vivienda digna...

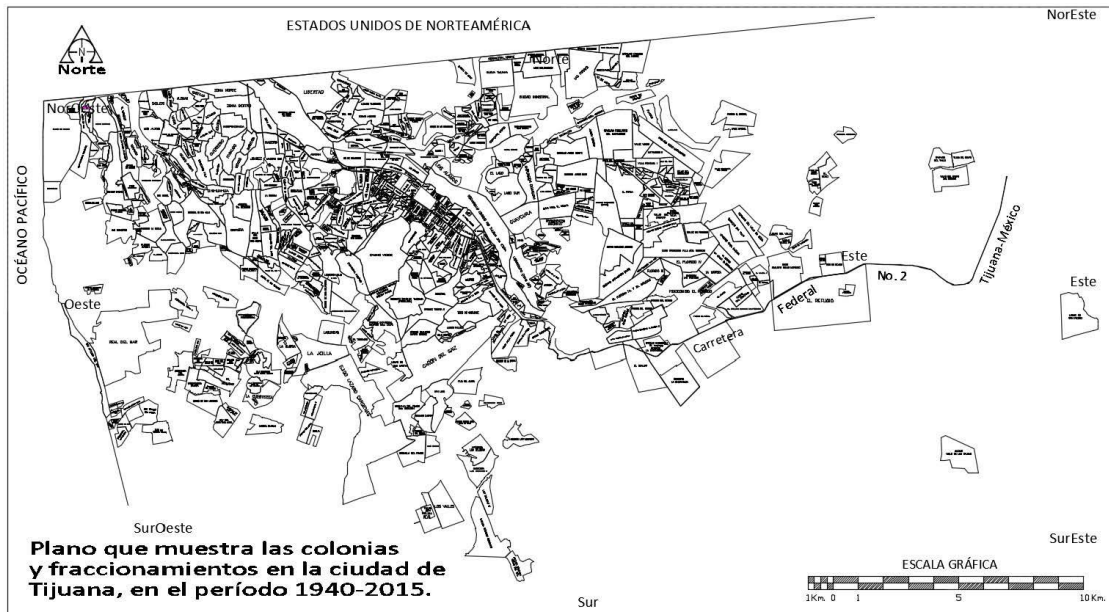
La segunda. Si se juzga el éxito como la actividad de constituirse como empresa constructora y al amparo de las reformas neoliberales del Estado, beneficiarse con subsidios otorgados por un organismo de vivienda para construir vivienda masiva y ofrecerla en venta -y concretar esa venta-, con un mercado cautivo de clientes puestos a su disposición por el mismo organismo de vivienda, de una mercancía-vivienda con un costo de fabricación mínimo y un precio de venta máximo... Vale la pena preguntarse, **Los conjuntos habitacionales, ¿son una forma de hacer ciudad?**

**Tabla 3.19. Municipios del país que concentran el 48% de la vivienda abandonada financiada por INFONAVIT (marzo de 2012).**

No.	Estado	Municipio	% del total nacional
1	Chihuahua	Juárez	9
2	Baja California	Tijuana	5
3	Baja California	Mexicali	4
4	Jalisco	Tlajomulco de Zúñiga	4
5	Tamaulipas	Matamoros	3
6	Coahuila	Torreón	3
7	Tamaulipas	Reynosa	2
8	Sonora	Hermosillo	2
9	Tamaulipas	Altamira	2
10	Tamaulipas	Nuevo Laredo	2
11	Durango	Gómez Palacio	2
12	Estado de México	Zumpango	2
13	Sinaloa	Culiacán	1
14	Aguascalientes	Aguascalientes	1
15	Veracruz	Veracruz	1
16	Nuevo León	García	1
17	Sonora	Cajeme	1
18	Puebla	Puebla	1
19	Estado de México	Huehuetoca	1
20	Guanajuato	León	1

Fuente: Elaboración propia en julio de 2014, con datos del INFONAVIT. Vivienda abandonada, CANADEVI-INFONAVIT marzo 2012. Recuperada el 20 jun 2014, en: INFONAVIT. [http://portal.INFONAVIT.org.mx/Informe indicadores INFONAVIT, a marzo de 2012.](http://portal.INFONAVIT.org.mx/Informe%20indicadores%20INFONAVIT,%20a%20marzo%20de%202012)

**Plano 3.21. Ciudad de Tijuana. Se muestran las colonias y fraccionamientos en el período 1889-2015.**



Fuente. Elaboración propia con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización y la Dirección de Catastro Municipal del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana.

#### **Capítulo 4. La problemática de la vivienda abandonada.**

En este capítulo se expondrá el problema de la vivienda abandonada en la ciudad de Tijuana, para lo cual parto de un contexto histórico descrito en el capítulo precedente en el cual expongo, en dos etapas, el efecto que las políticas de vivienda dejaron en el desarrollo de la vivienda en la ciudad. Haré una detallada descripción de la metodología seguida en los trabajos realizados para llegar a determinar las causas del abandono de la vivienda, en dos fraccionamientos de interés social en esta ciudad.

En los conjuntos habitacionales construidos en la llamada etapa de bienestar, en el período de 1972 a 1993, el INFONAVIT llevaba a cabo la promoción de la construcción de la vivienda. Esta labor consistía, en una primera etapa, en llevar a cabo los siguientes procesos:

- diseño del prototipo de vivienda;
- presupuesto de obra;
- administración de obra (licitación, supervisión de la construcción, ministración de recursos económicos);
- sorteo y asignación de créditos a trabajadores.

En una segunda etapa las condiciones cambiaron un tanto, ya que por presiones corporativistas, el Instituto dejó en manos de los sindicatos de trabajadores la última parte de la promoción, que consistía en que los sindicatos organizaban paquetes de solicitudes de crédito de los trabajadores y armaban, auxiliados por una empresa constructora, el expediente que se presentaba al INFONAVIT en el cual la constructora hacía la edificación de las viviendas y los sindicatos asignaban los créditos.

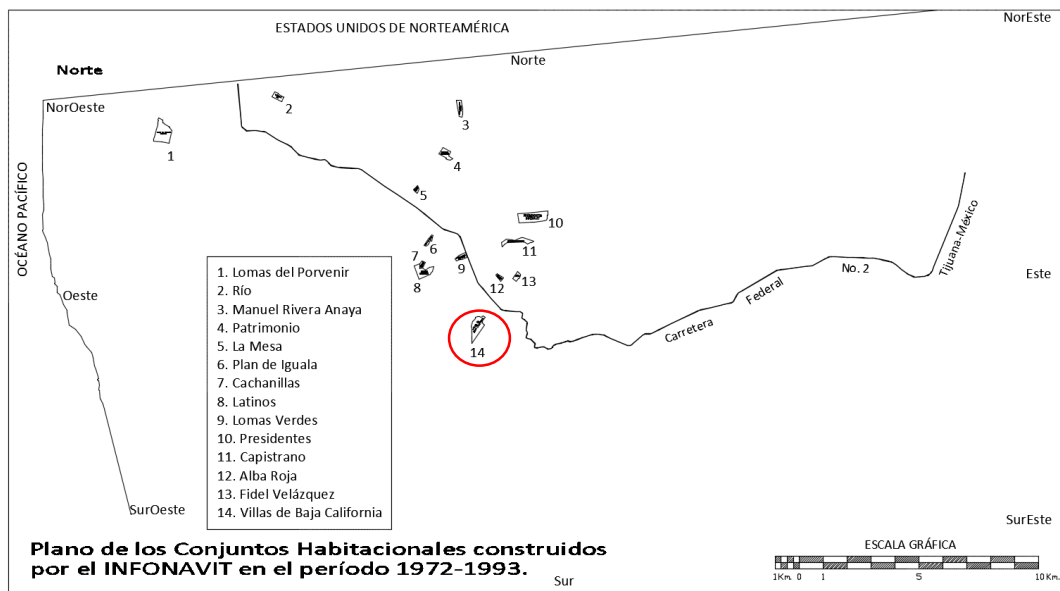
Las condiciones de la construcción de estos conjuntos habitacionales, permitían que las familias que los habitaban lo hicieran de forma integrada, en comunidad y con apego a su vivienda, la cual era vista como un verdadero patrimonio que se ha legado a segundas y hasta a terceras generaciones de sus propietarios originales. **En estos conjuntos, no se ha detectado el abandono de vivienda.**

Los conjuntos habitacionales, en este período, eran construidos en reservas territoriales que al efecto el Instituto adquirió con oportunidad, en diferentes zonas de la ciudad -polígonos

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California

suburbanos o completamente urbanizados a precios accesibles-, pues era requisito indispensable para la autorización de cualquier promoción de vivienda, el que estas contaran con todos los servicios públicos antes de concluir su construcción. Con esto se aseguraba que, además de que las viviendas contaran con todos los servicios (agua entubada al interior de la vivienda, disposición de aguas negras a la red de drenaje municipal, energía eléctrica, calles pavimentadas, drenaje pluvial superficial o alcantarillado, alumbrado público, nomenclatura en calles, equipamiento urbano, mobiliario público, áreas verdes, área escolar<sup>18</sup>, transporte público, red telefónica, etc.), fueran conjuntos habitacionales integrados a la ciudad en los cuales se practicara la comunidad (convivencia comunal, vecinal) a la que las familias que llegaban a poblar estos fraccionamientos, estaban acostumbradas. Dicho de otra forma, **a crear ciudad.**

### Plano 4.1. Conjuntos habitacionales construidos por el INFONAVIT en la ciudad de Tijuana, en el período 1972-1993.



Fuente. Elaboración propia en julio de 2018, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización y la Dirección de Catastro Municipal del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana.

Los planos 4.1 y 4.2, muestran de forma gráfica lo expresado en los párrafos que anteceden. En el primero, se observan solamente los conjuntos construidos bajo la promoción del INFONAVIT en el período 1972-1993. En apariencia se aprecia una ubicación dispersa

<sup>18</sup> Se hace una diferencia entre las áreas verdes, escolar y el equipamiento urbano, debido a que en el Reglamento de la Ley de Fraccionamientos vigente del Municipio de Tijuana, estas se manejan por separado en cuanto al porcentaje de superficie con que se deban dotar, en función del área vendible del fraccionamiento.

debido a que se muestran solo catorce conjuntos habitacionales. Sin embargo, la situación cambia por completo cuando se observa el plano 4.2. En este se muestran, además de los catorce conjuntos (identificados con números), los fraccionamientos construidos en la ciudad de Tijuana en el período 1990-1993.

### Plano 4.2. Conjuntos habitacionales construidos por el INFONAVIT en el período 1972-1993 y fraccionamientos de la ciudad de Tijuana, construidos en el período 1990-1993.



Fuente. Elaboración propia en julio de 2018, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización y la Dirección de Catastro Municipal del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana.

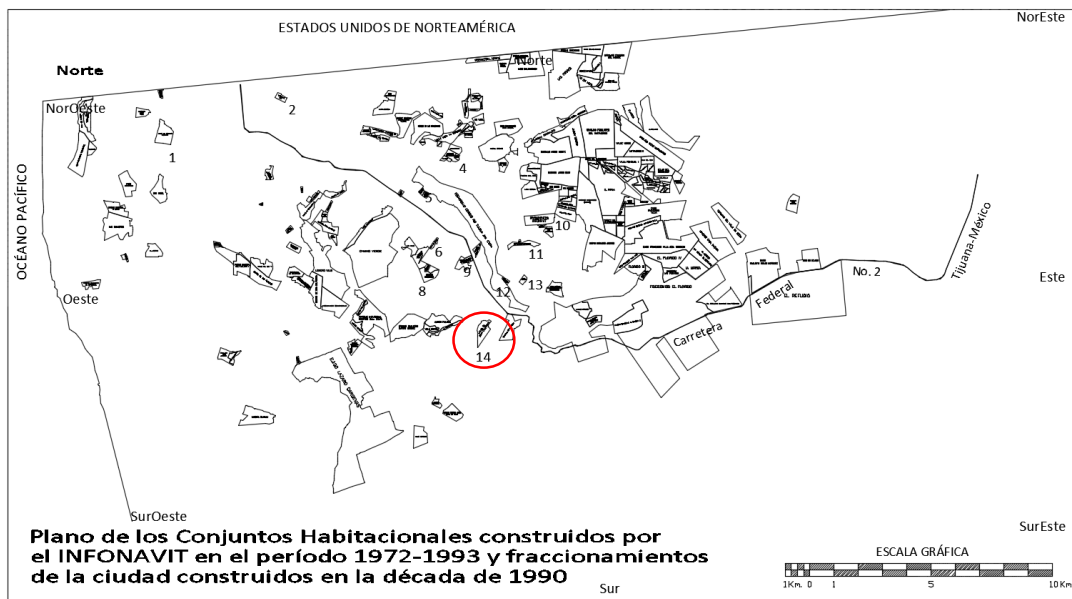
Al observar el plano 4.2, pudiera pensarse que el conjunto numerado con 14 (Villas de Baja California, marcado con un círculo rojo) se ubica en la periferia de la ciudad, sin embargo, hay que recordar que este plano contiene únicamente los fraccionamientos construidos en la etapa 1990-1993. No obstante si observamos el total de fraccionamientos construidos en la década de 1990, la situación cambia tal y como se muestra en el plano 4.3, donde el conjunto Villas de Baja California aparece casi al centro de la zona urbana de la ciudad, rodeado de colonias y fraccionamientos, de comercios y potenciales centros de trabajo, de centros de recreación y parques públicos o dicho de otra forma, integrado de forma total a la ciudad.

A partir de 1993 en que las políticas de vivienda se modifican y el INFONAVIT deja de hacer la promoción, la situación de la vivienda de interés social cambia de forma radical. No existe en el anterior esquema de promoción de vivienda, el fantasma que representa la vivienda

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California

abandonada; esta figura surge al escenario, como ya se comentó, cuando la construcción de la vivienda se deja en manos del capital inmobiliario y se agudiza en los conjuntos construidos a partir de los primeros años de la década del 2000.

### Plano 4.3. Conjuntos habitacionales construidos por el INFONAVIT en el período 1972-1993 y fraccionamientos de la ciudad de Tijuana, construidos en la década de 1990.



Fuente. Elaboración propia en julio de 2018, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización y la Dirección de Catastro Municipal del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana.

En el capítulo anterior, se mostró la información referente a los municipios del país que reúnen el 48% de la vivienda abandonada (ver Tabla 3.19, pág. 167), y en la tabla 4.1 (en la siguiente página), se muestra una lista con la relación de zonas metropolitanas del país, con vivienda abandonada.

La relación incluye solamente a conjuntos habitacionales financiados por el INFONAVIT y llaman la atención algunos datos que permiten plantear ciertas consideraciones -basadas en una clasificación personal (capitales de su entidad federativa, zona metropolitana, municipio frontera internacional)-, apoyadas en la información que se presentan a continuación:<sup>19</sup>

- Diez y nueve de los veinte municipios tienen declaratoria de Zona Metropolitana.

<sup>19</sup> La tabla 4.1 muestra las zonas metropolitanas ordenadas por cantidad de población, pero incluye en la primera columna, el número que le corresponde en la tabla 3.19 (pág. 167) de acuerdo al total de vivienda abandonada.



## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California

- Seis de estos municipios –Juárez, Tijuana, Mexicali, Matamoros, Reynosa y Nuevo Laredo– son frontera con los Estados Unidos de Norteamérica, y de estos, los cinco primeros están entre los siete que más porcentaje de vivienda abandonada reportan.
- Cuatro municipios –Hermosillo, Culiacán, Aguascalientes y Puebla–, son capitales de sus entidades federativas.
- Otros cuatro –Torreón, Altamira, Gómez Palacio y Veracruz–, son municipios que tienen conurbación con otros municipios menores.
- Los tres primeros lugares de la lista suman el 18% del total de la vivienda abandonada y son frontera con los Estados Unidos de Norteamérica.
- Los 4 municipios que son frontera y que ocupan los lugares 1, 2, 3 y 5, suman el 21% del total de la vivienda abandonada.
- Los 6 municipios que son frontera y se encuentran entre los 10 primeros lugares de la lista (1, 2, 3, 5, 7 y 10) suman el 25% del total de la vivienda abandonada.
- Para la década del 2000, los 19 municipios con declaratoria de Zona Metropolitana, tienen más de 300 mil habitantes.
- Solo Cajeme (Ciudad Obregón) no se encuentra en la declaratoria de Zona Metropolitana. (SEDATU et al., 2018).

**Tabla 4.1. Zonas metropolitanas con vivienda abandonada de acuerdo al reporte del INFONAVIT. (Ordenada por Población total en la década del 2000).**

No.	Zona Metropolitana	Clave	Municipio	Población				Tasa de crecimiento medio anual			Superficie (Km <sup>2</sup> )	DMU (Hab/ha.)
		ZM		1990	2000	2010	2015	0-2000	1999-2010	2010-2015		
12	ZM del Valle de México	09.01	Zumpango	15,563,795	18,396,677	20,116,842	20,892,724	1.7	0.9	0.8	7,866.1	160.1
19	ZM del Valle de México	09.01	Huehuetoca	15,563,795	18,396,677	20,116,842	20,892,724	1.7	0.9	0.8	7,866.1	160.1
4	ZM de Guadalajara	14.01	Tlajomulco de Zúñiga	3,058,220	3,772,833	4,521,755	4,887,383	2.1	1.8	1.6	3,560.6	123.4
16	ZM de Monterrey	19.01	García	2,704,299	3,426,352	4,226,031	4,689,601	2.4	2.1	2.2	7,657.5	108.3
18	ZM de Puebla-Tlaxcala	21.01	Puebla	1,776,884	2,269,995	2,728,790	2,941,988	2.5	1.8	1.6	2,392.4	76.6
2	ZM de Tijuana	02.03	Tijuana	798,938	1,352,035	1,751,430	1,840,710	5.4	2.5	1.1	4,422.7	85
20	ZM de León	11.03	León	983,050	1,269,179	1,609,504	1,768,193	2.6	2.3	2.0	1,760.1	125.9
1	ZM de Juárez	08.04	Juárez	798,499	1,218,817	1,332,131	1,391,180	4.3	0.9	0.9	3,547.5	67.9
6	ZM de la Laguna	05.01	Torreón	929,270	1,053,743	1,271,493	1,342,195	1.3	1.8	1.1	7,889.0	76.3
11	ZM de la Laguna	5.01	Gómez Palacio	929,270	1,053,743	1,271,493	1,342,195	1.3	1.8	1.1	7,889.0	76.3
3	ZM de Mexicali	02.02	Mexicali	601,938	764,602	936,826	988,417	2.4	2.0	1.1	15,654.0	59.3
9	ZM de Tampico	28.05	Altamira	648,598	746,417	859,419	916,854	1.4	1.4	1.4	5,281.7	80.5
13	ZM de Culiacán	25.01	Culiacán	601,123	745,537	858,638	905,265	2.2	1.4	1.1	6,305.0	80.8
14	ZM de Aguascalientes	01.01	Aguascalientes	547,366	727,582	932,369	1,044,049	2.9	2.4	2.4	1,822.3	104.9
15	ZM de Veracruz	30.07	Veracruz	580,016	708,400	834,256	915,213	2.0	1.6	2.0	1,888.8	104.1
8	ZM de Hermosillo	26.02	Hermosillo	448,966	609,829	784,342	884,273	3.1	2.5	2.6	16,955.2	75.1
7	ZM de Reynosa	28.04	Reynosa	376,676	524,692	727,150	773,089	3.4	3.2	1.3	4,730.6	70.6
5	ZM de Matamoros	28.02	Matamoros	303,293	418,141	489,193	520,637	3.3	1.5	1.3	4,633.2	69.9
10	ZM de Nuevo Laredo	28.03	Nuevo Laredo	219,468	310,915	384,003	399,431	3.6	2.1	0.8	1,224.0	70.9
17	N. A.	-	Cajeme	N. A.	N. A.	N. A.	N. A.	N. A.	N. A.	N. A.	N. A.	N. A.

Fuente: Elaboración propia en noviembre de 2018, con datos de la SEDATU et al., (2018) y del reporte de vivienda abandonada publicada por INFONAVIT a marzo de 2012.

Ahora bien, ¿qué lectura se puede hacer de estos datos?

Primero. En función de la clasificación, se observa que de alguna forma, los 20 municipios de la lista tienen una característica en común: son municipios con gran actividad económica. De esta consideración, surgen algunas preguntas.

¿Es coincidencia que la lista incluya a municipios con esta característica?

¿Por qué en la lista no hay municipios pequeños o con poca actividad económica?

¿Bajo qué criterios se selecciona el lugar donde se construirán conjuntos habitacionales y quién los establece, el INFONAVIT, o el capital inmobiliario?

Una respuesta tentativa es la orientación neoliberal de las políticas de vivienda establecidas a partir del año 1993 las que, tienen como objetivo, producción de plusvalor en cualquier actividad económica, la cual no va a encontrar en municipios pequeños. De ahí que el grueso de los créditos se selecciona con un criterio de favorecer a municipios grandes o con alto potencial económico, sin considerar municipios donde los trabajadores tienen necesidad real de una vivienda. Es obvio pues, el inferir quien establece los criterios de selección de los municipios donde se construye la vivienda, dejando en entredicho la interpretación del derecho constitucional consagrado en el artículo 4, que tiene toda familia –no solo las de los principales municipios del país-, a obtener una vivienda digna.

Segundo. Seis de los veinte municipios son frontera internacional, esto representa el 30% de los incluidos en la lista.

Asumiendo que los municipios fronterizos tienen una alta actividad económica derivada de la industria maquiladora:

- ¿Es una coincidencia que un tercio de los municipios de la lista sean frontera internacional?
- ¿Esto representa, de alguna forma, un criterio en la selección de los lugares para construir vivienda de interés social?
- ¿Esta coincidencia tendrá alguna relación con el abandono de la vivienda, considerando que los municipios fronterizos suman el 25% de la vivienda abandonada?

Es un hecho que la ubicación estratégica de los municipios fronterizos con los Estados Unidos de América, produjera una alta actividad económica centrada en la industria maquiladora de exportación. Esta actividad requirió una oferta de obra de mano con la que no se contaba y demandó fomentar el arribo de trabajadores migrantes de diferentes entidades del país para satisfacer estos requerimientos –o con la intención de cruzar al vecino país del norte-, que, sin embargo, creó necesidades como la vivienda, que se trataron de subsanar con las políticas neoliberales de vivienda.

Sin embargo las crisis económicas y la situación migrante de los trabajadores dieron pie a una gran rotación del personal empleado en esta industria que, tal vez, sea una de las respuestas al problema de la vivienda abandonada.

Ambas situaciones -la economía y la migración-, son variables de estudio en esta investigación, y a través de las encuestas dirigidas en dos fraccionamientos en Tijuana, se puedan obtener datos interesantes para suponer que las causas del abandono de vivienda en las ciudades fronterizas con los Estados Unidos de América sean similares.

Tercero. Las dos primeras lecturas de los datos, se han realizado de acuerdo al reporte de vivienda abandonada que el INFONAVIT presentó en marzo de 2012. Esto permite asumir que los números presentados estarán actualizados al año 2011 por razones de tiempo de levantamiento, captura, preparación, análisis, revisión y conclusión de los datos. Pero si nos remitimos a la información presentada en la Tabla 2.1 (Financiamiento de acciones de vivienda por el INFONAVIT 1994-2015, pág. 95 de este documento), encontramos que el financiamiento otorgado por este instituto en el período 2012-2015 asciende a 2'492,051 acciones de vivienda. Ahora bien, el reporte de vivienda abandonada presentado por el INFONAVIT establece que “existen alrededor de 250 mil viviendas financiadas por este organismo en condición de abandono” (ver fuente en pág. 96 de este documento). Surgen entonces las siguientes reflexiones:

- ¿El abandono de vivienda seguirá el mismo patrón de abandono inclusive a la fecha de la elaboración del presente trabajo?
- ¿El INFONAVIT o alguna de las agencias del Estado mexicano tendrá un número actualizado de la vivienda de interés social en el país?

- ¿Qué está pasando con el resto de la vivienda de interés social financiada por los otros organismos de vivienda, considerando que en el período 1994-2015 han financiado 14'954,234 acciones de vivienda? (FOVISSSTE ha financiado 1'214,891, los otros organismos, 13'739,343)? (ver Tabla 2.2 y 2.3 en pág. 95 y 96 respectivamente, de este documento).

El reconocer por parte del Estado mexicano el incremento de vivienda abandonada en el país, significaba aceptar el fracaso de las políticas neoliberales de vivienda. Por ello ninguno de los Organismos Nacionales de Vivienda, ha llevado a cabo un estudio profundo de este fenómeno<sup>20</sup> -o bien, lo han hecho pero no lo han dado a conocer-, sin embargo, es un hecho innegable, que el número de viviendas abandonadas en el país ha seguido un patrón similar y se ha incrementado de forma notable sobre todo a partir de la crisis económica del final de la década pasada, esto lo confirma el INFONAVIT, quien ha cuantificado a la fecha el abandono de unas 500,000 casas financiadas por el organismo y comenta –por voz del Director-, que en breve podrán dar datos más precisos y que se está trabajando para presentar una Política Nacional de Recuperación de Vivienda en abril de 2019. (Forbes, 2019).

Ahora bien, como ya se comentó en el capítulo anterior (en la sección *¿Los conjuntos habitacionales, ¿son una forma de hacer ciudad?*), el Estado mexicano implementó acciones para solucionar el problema de la vivienda abandonada y creó la figura de los DUIS –estos desarrollos cambiaron su nombre al de Desarrollos Certificados al crearse a inicios de la pasada Administración Pública Federal, la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU)-, sin embargo, en el mismo capítulo se dio cuenta del fracaso del fraccionamiento Lomas de San Pedro -que es la primera etapa del proyecto “Valle San Pedro, Ciudad Sustentable”, el primer DUIS a nivel nacional-. Este fracaso demuestra que las políticas neoliberales de vivienda se planearon sin un sustento social, sin pensar en las personas que

---

<sup>20</sup> En el curso de la presente investigación, específicamente el 29 de noviembre de 2017, presenté escrito al Gerente del Centro de Servicio del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores en Tijuana, Baja California, solicitando el padrón de la vivienda abandonada financiada por ese Instituto en los dos conjuntos habitacionales en estudio, los fraccionamientos Lomas de San Pedro y Villas del Campo Segunda Sección. No recibí respuesta a la solicitud.

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California

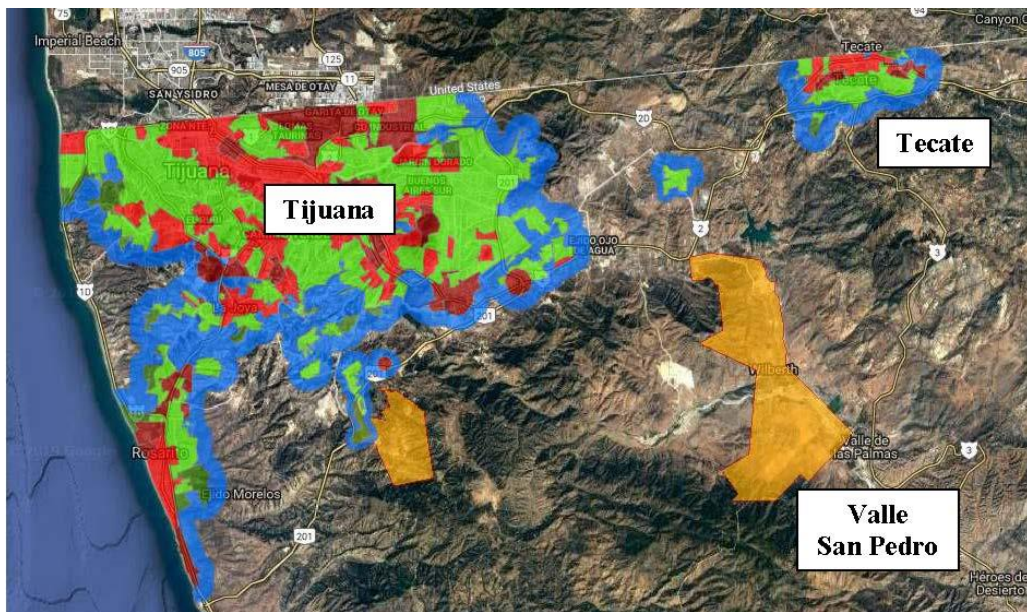
---

habitarían esas viviendas, pensando solo en la premisa de ganar-ganar, en las que se basa el modelo neoliberal.

Esta afirmación se basa, en el análisis del proceso del DUIS Valle San Pedro, el que se llevó a cabo aun cuando desde su inicio, presentó diversas irregularidades como se describe a continuación.

Los Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables son proyectos mixtos del Estado mexicano. Son una estrategia de política pública que otorga apoyos para impulsar polos de desarrollo regional en el país. Adquieren esta calidad después de ser evaluados por el Grupo de Promoción y Evaluación de Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (GPEDUIS) el cual se constituye con 11 organismos: Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL); Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT); Secretaría de Energía (SENER); Secretaría de Economía (SE); Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI); Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT); Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE); Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (BANOBRAS); Fondo Nacional de Infraestructura (FONADIN); PROMÉXICO y Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).

### Imagen 4.1. Valle San Pedro y Polígonos de Contención Urbana en Tijuana y Tecate, Baja California.



Fuente. Elaboración propia en noviembre de 2018, utilizando imagen satelital en “sig.ruv.org.mx”.

En la imagen 4.1, se aprecia la ubicación del DUIS Valle San Pedro -clasificado como Polo Estratégico de Desarrollo-, fuera de los Polígonos de Contención Urbana (PCU-1, en rojo; PCU-2, en verde; PCU-3, en azul), de los municipios de Tijuana y Tecate.

Valle San Pedro como Polo Estratégico de Desarrollo, es patrocinado por los tres órdenes de gobierno y un desarrollador urbano, CYD Desarrollos Urbanos. Se creó en 2007 y se planeó para ser completado en 25 años. A la fecha han transcurrido 12 años y la primera fase –Lomas de San Pedro-, no se ha concluido.

Lomas de San Pedro –uno de los casos de estudio-, representa aproximadamente el 1.4% de Valle San Pedro y de hecho, se encuentra abandonado por el desarrollador. Este fraccionamiento presenta la peculiaridad de, además de contar con vivienda vendida y abandonada por sus propietarios, tener vivienda abandonada por el propio desarrollador.

Para ser certificado este desarrollo debió de cumplir con una serie de prerequisites, entre los que se encuentran:

- En la Escala Urbano PPDU. Zonificación primaria; Estructura vial; Transporte público; Conectividad de las zonas habitacionales con centros de trabajo, equipamiento y servicios.
- En la Escala Barrio. Diversidad de tipologías de vivienda; Mezcla de usos comerciales y servicios compatibles con la vivienda; Localización del equipamiento y Densidad.
- En la Escala Arquitectónico. Diseño arquitectónico; Uso eficiente de la energía; Uso eficiente del agua; Orientación y Desechos sólidos.

Y de acuerdo a la normatividad para su aprobación como DUIS, debe ser monitoreados periódicamente a fin de que se mantenga dentro de los lineamientos acordados y aprobados y cumpla las etapas de ejecución a que se comprometió.

Sin embargo la realidad es diferente, como se verá más adelante, en el apartado que describe los casos de estudio.

Para concluir con esta sección -como un pequeño preámbulo de la siguiente-, y acercarme a los casos de estudio de este trabajo, se presenta el reporte de vivienda abandonada

que a nivel del municipio de Tijuana, presentó el INFONAVIT, donde reporta los fraccionamientos que concentran la mayor cantidad de vivienda abandonada.

**Tabla 4.2. Fraccionamientos en la ciudad de Tijuana con la mayor concentración de vivienda de interés social abandonada financiada por INFONAVIT.<sup>21</sup>**

Fraccionamiento	Viviendas abandonadas
Villa del Campo Segunda Sección	1,379
Villa del Campo	805
Urbivilla del Prado Segunda Sección	431
Urbivilla del Prado	399
Hacienda Las Delicias	251
Ángeles de Puebla	196
Hacienda Las Delicias 2	163
Parajes del Valle	145
El Laurel	135
Los Valles	124
Hacienda de Castilla	120
El Laurel II	101

Fuente: Elaboración propia en julio de 2014, con datos del INFONAVIT. Vivienda abandonada, CANADEVI-INFONAVIT marzo 2012. Recuperada el 20 jun 2014, en: INFONAVIT. [http://portal.INFONAVIT.org.mx/Informe indicadores INFONAVIT](http://portal.INFONAVIT.org.mx/Informe%20indicadores%20INFONAVIT), a marzo de 2012.

### Planteamiento metodológico

A partir de la caracterización de la vivienda, basándome en las categorías de la economía política creo necesario retomar lo siguiente.

En el siglo XVIII, la vivienda era considerada como un bien necesario que tenía valor de uso. En la llamada Revolución Industrial, servía -al dueño de los medios de producción-, para asegurar la reproducción de la fuerza de trabajo de los obreros.

---

<sup>21</sup> En este reporte, el INFONAVIT no presenta el número de vivienda abandonada en el fraccionamiento Lomas de San Pedro, tal vez porque este fue autorizado en diciembre de 2010, y a la fecha del reporte no contaba aún con vivienda abandonada.

Posteriormente, en la etapa pre-revolucionaria, el hacendado también dotaba al campesino de una vivienda como un bien necesario para satisfacer sus necesidades de habitación.

Ya entrado el siglo XX en nuestro país, en la llamada etapa de bienestar, el Estado proveía a sus trabajadores con vivienda en renta y para ello edificó las grandes unidades de vivienda como la unidad Independencia, el Centro Urbano Presidente Alemán y otras. La vivienda seguía siendo un bien con valor de uso.

Sin embargo, con la implantación de las políticas neoliberales, todo sufrió un cambio. En este modelo todo puede ser mercantilizado, **todo debe ser mercantilizado** y entrar en el ciclo Dinero-Mercancía-Dinero. Ese es el fundamento de este modelo económico.

La vivienda, como un bien de uso necesario, no quedó ajena a estos cambios y fue circunscrita en este proceso, sujetándose desde entonces a las leyes del mercado, las que sin lugar a discusión fueron planteadas –en el caso de la vivienda de interés social-, para favorecer al capital inmobiliario y privilegiar su valor de cambio por sobre su valor de uso.

Es menester recordar el diagrama de flujo del proceso de producción-intercambio-consumo de la vivienda (Imagen 1.1 en la página 42) y como llega a su fin cuando el usuario final, el trabajador, lo objetiva en su valor de uso.

A fin de integrar nuevamente la vivienda como mercancía al mercado inmobiliario, se señalaron tres propiedades que la vivienda debe reunir:

- que tenga valor;
- que tenga valor de uso para otros; y
- que el valor de uso pueda ser objetivado en el intercambio.

Se estableció que las dos primeras propiedades de la vivienda se cumplen por ser intrínsecas a ella, no así la tercera, ya que la estructura jurídica del contrato de crédito le impide al acreditado –mediante candados legales-, venderla mientras el crédito no sea pagado en su totalidad, con lo que se le es negado, en ese momento, su valor de cambio y la posibilidad de retornarla a su carácter inicial de mercancía.



Ese comentario viene a colación para contrastar el carácter dual con el que la mercancía-vivienda es determinada por el Estado; por una parte, en manos del trabajador, le quita ese carácter y la posibilidad de que cumpla con una función social, y por la otra parte posibilita ese carácter para volverla a poner en manos del capital inmobiliario y se objetiva nuevamente como una mercancía, esto de acuerdo, a las políticas neoliberales.

El señalamiento concreto de esta investigación es que, las políticas neoliberales la consideran una mercancía, pero en el caso particular mexicano, tienen valor de uso, tienen valor, pero no tienen valor de cambio. Hasta que no se liquide el préstamo no pueden ser enajenables.

A la fecha, se han desarrollado algunos trabajos sobre la vivienda abandonada, algunos de ellos con más profundidad que otros. Este trabajo, sin embargo, se propone explicar, a partir de información empírica, el ¿por qué se abandona la vivienda de interés social?

En los capítulos precedentes se expusieron los conceptos teóricos y los antecedentes de la creación de la vivienda de interés social como un bien con valor de uso, así como su transformación a una mercancía con valor de cambio en el modelo neoliberal, pero con una particularidad, **que el valor de cambio es en un solo sentido, favorable, desde luego, al capital inmobiliario.**

¿El por qué considerar a la vivienda como una mercancía con valor de cambio en un solo sentido? Por lo expuesto en los capítulos anteriores. Porque el valor de cambio se objetiva cuando el capital inmobiliario vende la vivienda al trabajador quien la adquiere por el valor de uso que para él representa, esto es, se objetiva como mercancía en un sentido. El otro sentido se establecería si el trabajador fuera capaz de objetivar la vivienda como una mercancía, en la cual él fuera el vendedor y otro el comprador, pero esto no es posible mientras el crédito que el trabajador recibió no haya sido liquidado, pues está impedido legalmente para hacerlo.

Sin embargo, cuando la vivienda abandonada es recuperada por el INFONAVIT y puesta en manos del capital inmobiliario a través de las subastas, se restablece su valor de cambio el cual es objetivado nuevamente por el mismo capital inmobiliario en una nueva venta a otro trabajador. **Porque, si el trabajador pudiera objetivar su vivienda como una mercancía, ¿la abandonaría?**

Dado que la metodología es la guía sobre el cómo proceder en el trabajo de conocer una parte de la realidad social con reglas de procedimientos que aumenten la probabilidad de éxito en el trabajo, en este apartado se hará una descripción de las etapas seguidas para dar cumplimiento a los objetivos de la presente investigación.

Existen diversos tratados sobre metodología en la investigación, algunos de ellos más específicos que otros según sea el tipo de investigación que se esté llevando a cabo. En este caso, y considerando que la investigación es del tipo transversal, se habrá de llevar a cabo, siguiendo las etapas siguientes.

### Diseño

- Método, técnicas e instrumentos de medición

Para cumplir los objetivos planteados, el proceso se habrá de llevar a cabo bajo un enfoque mixto –enfoque cuantitativo y enfoque cualitativo–, utilizando los métodos y técnicas más apropiados que permita dar respuesta a las preguntas de investigación y por tanto, cumplir con los objetivos. En la siguiente tabla se muestran algunas de las principales características de ambos enfoques, con lo que se pretende dar mayor claridad en su operación.

**Tabla 4.3. Enfoques de la investigación.**

	Enfoque cuantitativo	Enfoque cualitativo
Objetivo	Medición objetiva de la realidad. Demostración de la relación causal entre variables. Generalización de los resultados.	Descripción de la acción humana para conseguir, posteriormente, su comprensión e interpretación profunda por parte de los individuos.
Técnicas para la recolección de datos.	Técnicas que siguen un proceso sistemático y estructurado, sin apenas modificaciones a lo largo de la recolección.	Técnicas que siguen patrones mucho más flexibles, debido en parte a la necesaria interacción de la persona que investiga con el sujeto investigado.
Análisis de datos	Estadística.	Interpretación.
Finalidad.	Formular leyes generales sobre el comportamiento humano.	Conocer en profundidad el objeto de estudio.

Fuente, elaboración propia en enero de 2017.

- Selección de los casos de estudio

La situación que se vive actualmente con la vivienda abandonada en los conjuntos habitacionales de interés social construidos en el marco de las políticas neoliberales, motivan a realizar el presente trabajo en una ciudad joven –en julio de 2019 cumplió 130 años de haber sido fundada-, ubicada en el punto más NorOccidental de la República Mexicana y en colindancia con el país más poderoso del mundo.

A partir de la última década del siglo pasado y como producto de las políticas neoliberales de vivienda, inició el desarrollo del nuevo modelo de construcción de vivienda de interés social, los llamados conjuntos habitacionales, mismos que tenían las mismas características que los conjuntos construidos en toda la República Mexicana; bloques de miles de casas que conforman una mancha sin personalidad en el paisaje de la periferia de las ciudades. Pequeñas casas amontonadas en una porción de tierra, sin una estructura física que les permita un ambiente de convivencia vecinal; desarrollos habitacionales que, a los pocos meses de empezar a habitarse, producen una serie de problemas socio-económicos-culturales que inducen a sus habitantes a abandonar sus viviendas, con las ilusiones forjadas rotas, al ver fracasado su intento de convertirse en dueños de la vivienda de sus sueños.

Es así, como la presente investigación se centra en dos conjuntos habitacionales, “Fraccionamiento Lomas de San Pedro” (LdSP, en lo sucesivo) y Desarrollo Urbano “Villa del Campo Segunda Sección” (VC2, en lo sucesivo) ubicados en el municipio de Tijuana, Baja California.

El criterio de selección como caso de estudio de estos conjuntos habitacionales se basa en lo siguiente:

- Son conjuntos habitacionales de interés social producto de las políticas neoliberales de vivienda del Estado mexicano.
- Representan el prototipo de vivienda de interés social ofertada en el período que abarca la presente investigación.
- Ambos presentan vivienda abandonada.
- La tipología de vivienda es muy similar entre ambos conjuntos.

- Las características socioeconómicas de sus habitantes son muy similares.
- Son conjuntos habitacionales creados por el mismo desarrollador inmobiliario.

LdSP es un conjunto habitacional autorizado a CYD Desarrollos Urbanos, S. A. de C. V. por acuerdo de fraccionamiento de fecha 20 de octubre de 2010, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado el 3 de diciembre del 2010, para un total de 3,994 viviendas.

VC2, es un desarrollo urbano autorizado a CYD Desarrollos Urbanos, S. A. de C. V. por acuerdo de fraccionamiento de fecha 17 de octubre de 2007, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado el 7 de diciembre de 2007, para un total de 6,658 viviendas.

Los conjuntos habitacionales LdSP y VC2 fueron construidos por la empresa “CYD Desarrollos Urbanos S. A. de C. V.” en parte de las reservas territoriales de su propiedad.

LdSP, se localiza al SurOriente de la zona urbana de la ciudad de Tijuana, en la colindancia con el municipio de Tecate, Baja California, en terrenos de la antigua Colonia Agrícola Valle de las Palmas, una zona catalogada como rústica y en consecuencia, sin servicios urbanos. Su referencia más cercana es la Presa del Carrizo con quien colinda al Norte. Su distancia al centro de la ciudad (Crucero 5 y 10) es de 32 km., sobre el trazo de la vialidad de acceso.

VC2, se localiza al Oriente de la zona urbana de la ciudad de Tijuana, muy cerca de la colindancia con el municipio de Tecate, Baja California (2.8 km., aproximadamente), en las inmediaciones del lugar conocido como Valle Redondo, zona catalogada como rústica y sin servicios urbanos. Su referencia más cercana son las instalaciones de la planta armadora de automóviles Toyota, de la que la separa una distancia de aproximadamente 900 metros. Su distancia al centro de la ciudad (Crucero 5 y 10) es de 33 km., sobre el trazo de la vialidad de acceso.

Ambos conjuntos habitacionales presentan un alto porcentaje de abandono de vivienda, 4.37% para Lomas de San Pedro (123 viviendas abandonadas de un total de 2,812 construidas) y 21.02% para “Urbivillas del Campo Segunda Sección” (1,379 viviendas abandonadas de un total de 6,560 viviendas construidas). Las características de ambos fraccionamientos son similares; casas de interés social en régimen de propiedad en condominio con superficie de

construcción mínima, inseguridad alta, equipamiento urbano insuficiente, servicios deficientes dentro del conjunto, etc.

A pesar de que los dos casos de estudio se ubican fuera de la zona urbana, no en la periferia de la ciudad, sino en la periferia del municipio de Tijuana,<sup>22</sup> ambos fraccionamientos son considerados como parte de la ciudad de Tijuana, esto, debido a que el Límite del Centro de Población de la Ciudad (92,108.727 hectáreas), abarca casi la totalidad de la superficie territorial del municipio (123,949 hectáreas).

### Imagen 4.2. Localización de los conjuntos habitacionales LdSP y VC2 en el municipio de Tijuana.



Fuente: Elaboración propia en julio de 2017, utilizando imagen satelital de “Google Earth”. Se muestra su localización y su acceso desde el lugar conocido como “cruce 5 y 10”.

#### Lomas de San Pedro

El fraccionamiento Lomas de San Pedro se ubica al SurOeste de la zona urbana de la ciudad de Tijuana, en una zona en la que solo existían ranchos y terrenos eriazos, conocida como Valle de las Palmas.

---

<sup>22</sup> Lomas de San Pedro se ubica en el límite municipal de Tijuana con Tecate, mientras que Villa del Campo Segunda Sección se encuentra aproximadamente a 2.8 kilómetros de distancia del mismo límite

**Imagen 4.3. Conjunto Habitacional Lomas de San Pedro.**



fueron. Elaboración propia en julio de 2017, utilizando imagen satelital de Google Earth ®.

Su construcción inicia al final de la primera década de este siglo. Destaca entre las obras realizadas, la vialidad de acceso el bulevar San Pedro, pavimentado con concreto hidráulico, con poco más de 4.5 kilómetros de longitud y seis carriles de circulación. Se construyeron asimismo algunas obras para la dotación de agua potable al fraccionamiento y de disposición de aguas residuales.

Sin embargo y a pesar de que este fraccionamiento es la primera etapa de un mega proyecto –el primer DUIS como se mencionó en una sección previa-, las obras se interrumpieron de forma inexplicable, al grado de ser abandonadas, por parte del constructor, un sinnúmero de viviendas con un grado diverso de avance en su construcción como se muestra en la siguiente imagen.

En la imagen 4.4 se aprecia el estado en el que se encuentra el fraccionamiento Lomas de San Pedro al mes de noviembre de 2017 en que se realizó el trabajo de campo.

Imagen 4.4. Estado actual del fraccionamiento Lomas de San Pedro.



Fuente: Elaboración propia en julio de 2017, utilizando imagen satelital Google Earth®.

Se distinguen diversos polígonos que se describen así:

- En color café. Zonas del fraccionamiento que se encuentran con trabajos de terracería. En el polígono que se ubica al norte se construiría vivienda múltiple en unidades de 4 viviendas (Cuádruplex); el polígono que se ubica hacia el suroeste, es área de reserva.
- En color naranja. Área de equipamiento escolar. Cuenta con cuatro aulas de educación Preescolar en dos edificios de un nivel; diez y seis aulas de educación Primaria en dos edificios de dos niveles y ocho aulas de educación Secundaria en un edificio de dos niveles. Estas aulas incluyen oficinas administrativas y servicios sanitarios.
- En color azul. Vivienda múltiple en unidades de 12 viviendas (Dodecadúplex).
- En color rosa. Vivienda múltiple en unidades de 4 viviendas (Cuádruplex).
- En color rojo. Vivienda en construcción abandonada. El polígono que se ubica al norte del fraccionamiento, tiene un avance del 10 al 60%, El polígono que se ubica al sur, un avance del 95% (solo falta poner puertas, ventanas y muebles sanitarios).

- En color amarillo. Área de equipamiento deportivo. Cuenta con dos canchas, una de fútbol rápido y la otra, de futbol regular.
- En color verde. Área en breña, donde se construiría vivienda múltiple en unidades de 8 (Óctuplex) y 12 viviendas (Dodecadúplex).

Antes de continuar, y para ser congruente con lo expresado en la sección anterior, se retoma la esencia del origen de este fraccionamiento como un DUIS, el cual para ser certificado debió de cumplir con una serie de prerequisites: en la Escala Urbano PPDU, en la Escala Barrio y en la Escala Arquitectónico, de los que se da cuenta a continuación.

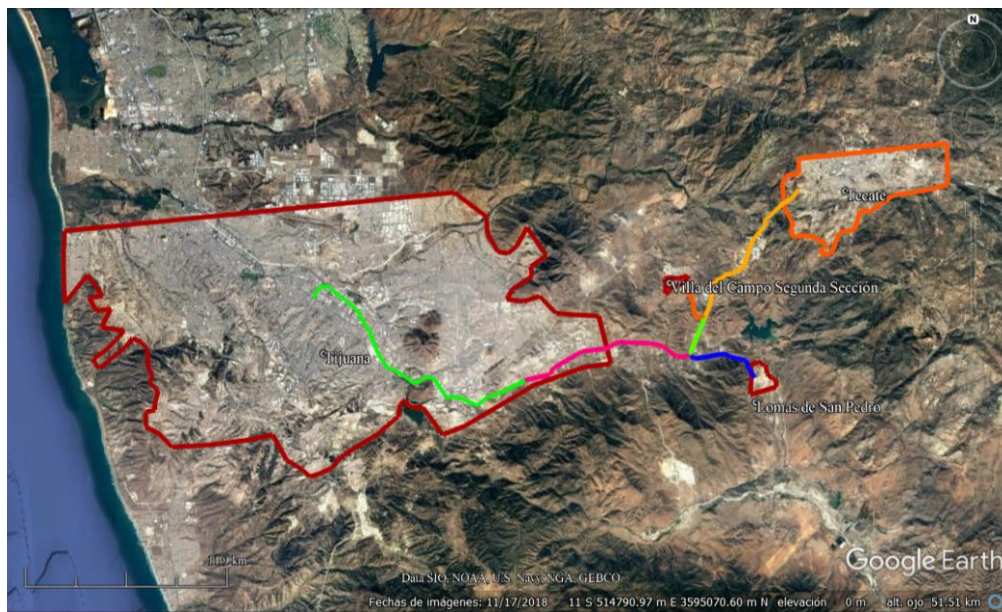
En la etapa del trabajo de campo realizado en este fraccionamiento, se observó lo siguiente:

**En la Escala Urbano PPDU.** La estructura vial con que se dotó a este Desarrollo se limita al bulevar San Pedro, de aproximadamente 4.5 kilómetros de longitud y seis carriles de circulación. Se encuentra inconcluso ya que no cuenta con alumbrado ni obras de protección, lo cual lo hace peligroso por las noches y en días con neblina densa, dado que su trazo sinuoso presenta pendientes fuertes y prolongadas. Por su extremo norte, conecta con la carretera federal no. 1 Tijuana-México (Tijuana-Tecate), y por el sur, termina en el fraccionamiento Lomas de San Pedro. Hay que reconocer que actualmente, esta vialidad está sobrada ya que, se comentó líneas arriba, el fraccionamiento tiene suspendida la construcción de la primera etapa.

La conectividad de la zona habitacional con centros de trabajo, equipamiento y servicios se hace por el bulevar San Pedro y la carretera federal Tijuana-Tecate. Los centros de trabajo más cercanos son la Universidad Autónoma de Baja California, Unidad Valle de las Palmas a aproximadamente 3 kilómetros –la cual no es una opción de empleo generalizada, no al menos para el tipo de trabajadores que lo habitan –, y la planta de fabricación de automóviles Toyota, a aproximadamente 9 kilómetros. El resto de las opciones de empleo para trabajadores sujetos de crédito para este tipo de viviendas e instalaciones de equipamiento y servicios se ubican en las ciudades de Tecate o Tijuana, a más de 20 kilómetros de distancia, los que se cubren en transporte público a no menos de 1 hora y media, según se muestra en la imagen 4.5.



**Imagen 4.5. Estructura vial y conectividad de los casos de estudio con los centros de trabajo, equipamiento y servicios con respecto a la ciudad de Tijuana.**



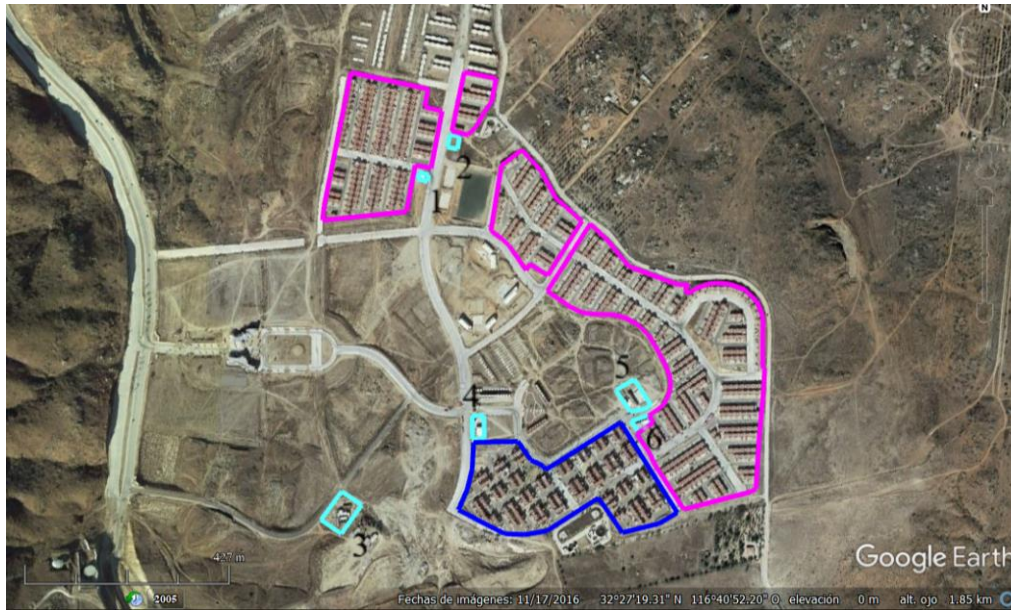
Fuente: Elaboración propia en julio de 2017, utilizando imagen satelital Google Earth®.

**En la Escala Barrio.** La diversidad de tipologías de vivienda; mezcla de usos comerciales y servicios compatibles con la vivienda; Localización del equipamiento y densidad. a que se refieren los prerrequisitos para ser evaluados por el Grupo de Promoción y Evaluación de Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (GPEDUIS), se reducen a lo siguiente:

- La diversidad de tipologías de vivienda, en el proyecto, se presenta en cinco prototipos aunque dos de ellos se diferencian únicamente en el número de viviendas por unidad. Estos son: Unifamiliar (32.000 m<sup>2</sup>); Dodecadúplex (42.630 m<sup>2</sup>, 46.822 m<sup>2</sup>, 50.055 m<sup>2</sup>, 50.584 m<sup>2</sup>); Óctuplex (42.630 m<sup>2</sup>, 46.822 m<sup>2</sup>, 50.0550 m<sup>2</sup>, 50.584 m<sup>2</sup>); Cuádruplex (37.701 m<sup>2</sup>); Horizontal (55.095 m<sup>2</sup>). De estos, los cuatro primeros son en modalidad de vivienda vertical.

Sin embargo, actualmente en el fraccionamiento, solo se construyeron dos tipologías de vivienda. Unidades de cuatro viviendas (Cuádruplex) y de 12 viviendas (Dodecadúplex), que en la siguiente imagen (4.4) se aprecian, la primera, con polígonos en color rosa (ubicados al norte y oriente), y la segunda, con un polígono en color azul (al sur).

**Imagen 4.6. Fraccionamiento Lomas de San Pedro. Tipologías de vivienda, usos comerciales y de servicios.**



Fuente: Elaboración propia en julio de 2017, utilizando imagen satelital Google Earth®.

- No se puede hablar de mezcla de usos comerciales y servicios ya que solo existen en el fraccionamiento tres tiendas de conveniencia en operación y cuatro áreas de servicios abandonadas, las que en la imagen 4.6 se aprecian con polígonos en color azul claro. La identificada con número 1, tienda de conveniencia Tecate Súper Six; la 2, oficina de servicios (abandonada); la 3, estación de bomberos y estación de policía (abandonadas); la 4, tienda de conveniencia Súper Oxxo; la 5, centro comunitario (abandonado) y la 6, tienda de conveniencia Seven Eleven.

Se muestran asimismo las imágenes contenidas en videos promocionales de los DUIS que corresponden a las zonas habitacionales, comerciales y de servicios, y como contraste, fotografías de las mismas zonas del fraccionamiento Lomas de San Pedro.

Las siguientes cuatro imágenes corresponden, como ya se comentó, a las que aparecen en los videos promocionales de los Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables, y asumimos que estas imágenes corresponden a representaciones de situaciones ideales que finalmente no serán nunca plasmadas en la realidad.

**Imagen 4.7. Vista de la zona de vivienda en videos promocionales de un DUIS.**



**Imagen 4.8. Vista de equipamiento de salud en videos promocionales de un DUIS.**



**Imagen 4.9. Vista de equipamiento de educación en videos promocionales de un DUIS.**



**Imagen 4.10. Vista de equipamiento comercial en videos promocionales de un DUIS.**



Fuente de Imágenes 4.5 a 4.8. Video titulado “DUIS. El problema”. Consultado el 2 de mayo de 2016, en: <http://www.duis.gob.mx/concepto/Pages/Sustento%20de%20los%20DC%20en%20la%20Politica%20Nacional%20de%20Desarrollo%20Urbano%20y%20Vivienda.aspx>.

Sin embargo, las siete fotografías que se muestran enseguida, nos permiten conocer la realidad de la situación en el fraccionamiento Lomas de San Pedro, que dista mucho –o demasiado–, para ser medianamente aceptable.

### **Fotografía 4.1. Tienda de conveniencia Tecate Super Six.**



Fuente: Archivo personal (20171104\_115034).

### **Fotografía 4.2. Oficina de servicios abandonada.**



Fuente: Archivo personal (20171104\_115510).

### **Fotografía 4.3. Estación de bomberos abandonada.**



Fuente: Archivo personal (20171111\_135047).

**Fotografía 4.4. Estación de policía abandonada.**



Fuente: Archivo personal (20171111\_135125).

**Fotografía 4.5. Tienda de conveniencia Super Oxxo.**



Fuente: Archivo personal (20171111\_114240).

**Fotografía 4.6. Centro comunitario abandonado.**



Fuente: Archivo personal (20171111\_105226).

**Fotografía 4.7. Tienda de conveniencia 7 Eleven.**



Fuente: Archivo personal (20171111\_105226).

Como se aprecia en las fotografías que se presentan, del equipamiento comercial y de servicios, solo el primero se encuentra funcionando, ya que todas las áreas de servicio existentes en el fraccionamiento, se encuentran abandonadas.

Además es necesario hacer notar, que el equipamiento comercial se reduce a tiendas de conveniencia y dos o tres tiendas de abarrotes instaladas en el interior de algunas de las viviendas, y que no existe en la zona ningún supermercado o centro comercial con instalaciones recreativas para los habitantes de este fraccionamiento. Los supermercados más cercanos se encuentran en el fraccionamiento Villas del Campo Segunda Sección (Aurrerá y Calimax) a una distancia de 7.5 kilómetros, o bien en el Ejido Rojo Gómez (Súper Ley exprés) a 10.5 kilómetros de distancia -medidas ambas en línea recta, por lo que la distancia por las vialidades de acceso es mayor-, a los que se tiene que acceder, forzosamente, a través de la carretera Tijuana-Tecate. En este sentido, la opción más cercana con equipamiento comercial y recreativo es Plaza Sendero, la cual se ubica a aproximadamente 15 kilómetros de distancia en línea recta, hacia la ciudad de Tijuana, sobre la carretera federal Tijuana-Tecate.

**En la Escala Arquitectónico.** Diseño arquitectónico; Uso eficiente de la energía; Uso eficiente del agua; Orientación y Desechos sólidos.

- En cuanto al diseño arquitectónico, se mencionó ya que el proyecto ejecutivo del fraccionamiento contemplaba cinco prototipos de vivienda de los cuales solo se han

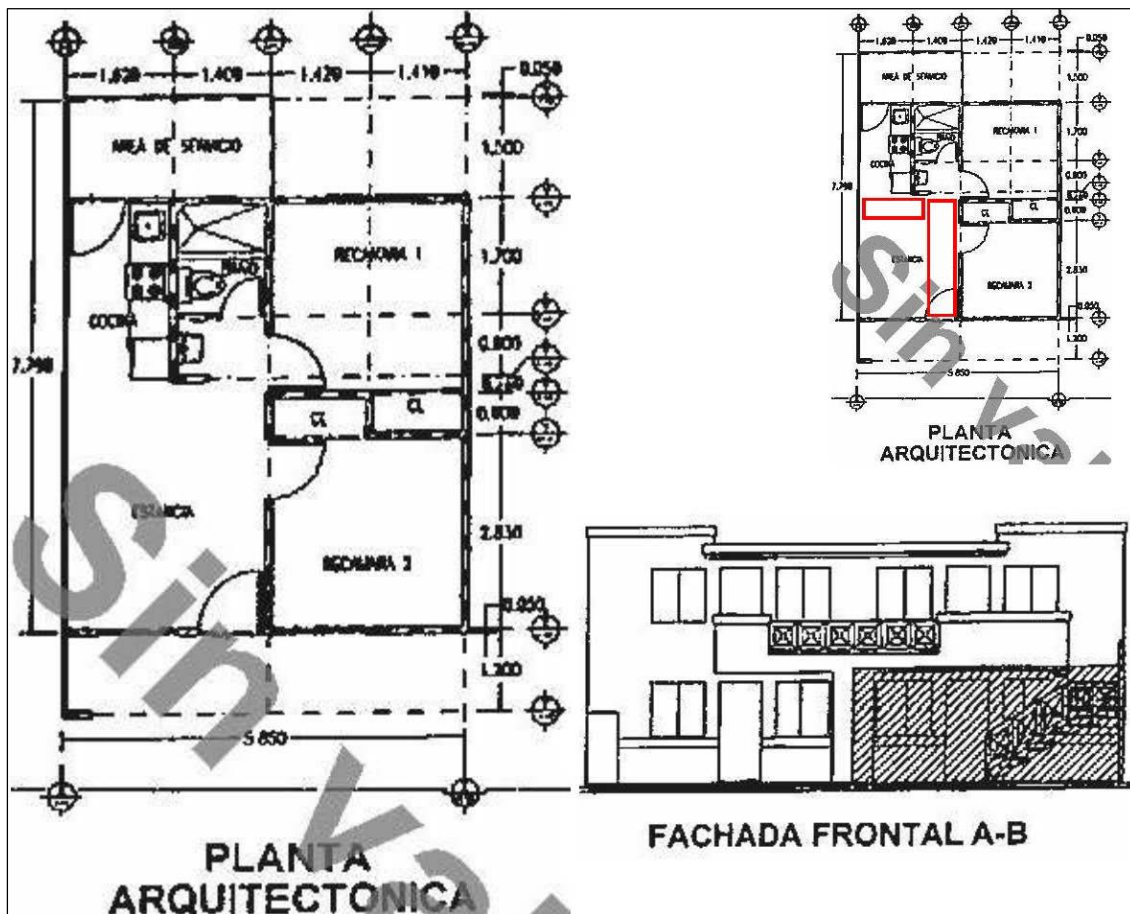
construido dos. En estas, el diseño arquitectónico se reduce a la distribución de áreas dentro de las viviendas de forma simple (y sin mucho diseño), ya que la forma exterior –cuadrada-, de las mismas, no permite otra cosa.

El diseño arquitectónico en ambos prototipos no proporciona privacidad en las viviendas, al estar separadas una de otra por una junta constructiva o una losa de entrepiso. Ni que decir de la superficie de construcción, misma que no permite vivir con un mínimo de comodidad, considerando que el 25.8% de las viviendas son ocupadas por 4 personas.

o El prototipo Cuádruplex cuenta con:

Estancia; cocina; baño completo; dos recámaras; área de servicio; en una superficie de construcción de 42.310 m<sup>2</sup>.

Imagen 4.11. Prototipo Cuádruplex.

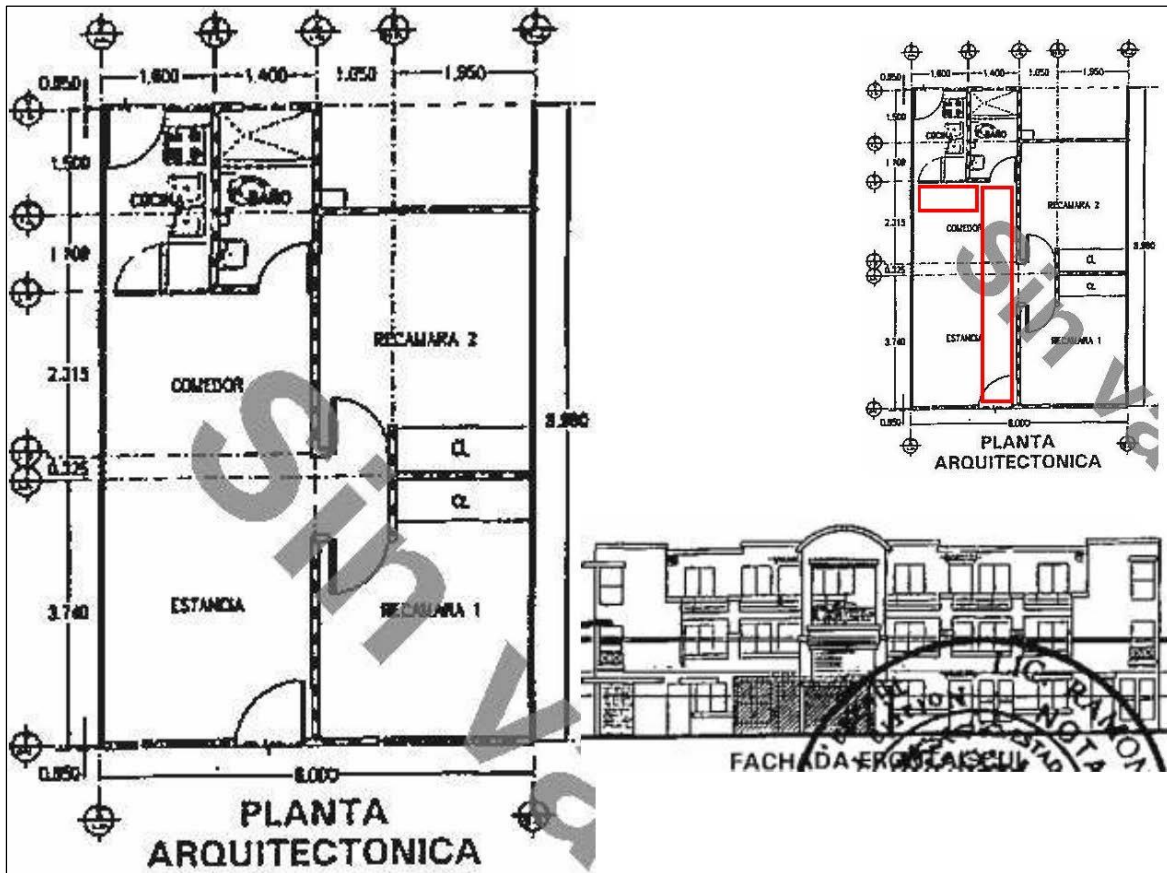


Fuente. Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Baja California. Partida registral No. 5832836, Sección Civil de fecha 20 de julio de 2012.

- El prototipo Dodecadúplex cuenta con:

Estancia; comedor; cocina; baño completo; dos recámaras; en cuatro superficies de construcción de 42.630, 46.822, 50.055, 50.584 m<sup>2</sup>.

Imagen 4.12. Prototipo Dodecadúplex.



Fuente. Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Baja California. Partida registral No. 5830516, Sección Civil de fecha 5 de julio de 2012.

Como se aprecia en estas plantas, la distribución de áreas no tiene diseño arquitectónico, o bien, que no requirió de mucho diseño arquitectónico para ser creada y si se observa con atención, el acceso a las viviendas se ubica al centro de la planta, lo cual crea dos zonas de circulación que en las imágenes se marcan con dos recuadros en color rojo. Estas circulaciones son necesarias para dirigirse del acceso de la vivienda a las recámaras y el baño y de estas, hacia la cocina y la zona de servicios, lo cual convierte a estas áreas en franjas de uso restringido al de circulación ya que en ellas no se puede colocar ningún objeto, pues esto



implicaría obstruir el paso. Entonces el área de la estancia de por sí reducida se reduce aún más por estas circulaciones.

El uso eficiente de la energía se refiere a que las viviendas cuentan con calentador solar de agua de tubos y lámparas compactas fluorescentes.

En cuanto al equipamiento con que se ha dotado a estas viviendas para un uso eficiente de energía y agua, esto es discutible si se considera que:

- Las lámparas compactas, dependiendo de variables como, marca, precio, origen, etc., indican una vida útil que oscila entre tres mil a ocho mil horas. Sin embargo, factores como la frecuencia en el encendido y apagado y la temperatura elevada del lugar donde se encuentran reducen su vida útil hasta a cien horas, y si se considera que el precio de una lámpara compacta es superior al de una incandescente, se puede esperar que el uso eficiente en energía es muy corto.

Por lo que respecta a los calentadores solares, estos garantizan un mínimo de vida útil de 30 años, siempre y cuando sean instalados adecuadamente **y reciban un mantenimiento anual**. Esto incluye el cambio de tubos cuando se cumplan los primeros 15 años.

- El uso eficiente del agua consiste en una regadera con obturador y un WC de bajo consumo de 5 litros.

Las consideraciones expresadas para el uso eficiente de energía, aplican de igual forma a los implementos instalados en la vivienda para el uso eficiente de agua, ya que esta durará lo que duren estos accesorios, que dicho sea de paso, son más costosos que los comunes para su remplazo, por lo que es de esperarse que el uso eficiente del agua esperada con estos implementos sea muy corta.

- Los desechos sólidos de la vivienda, en teoría, son contenedores ecológicos en cada vivienda.

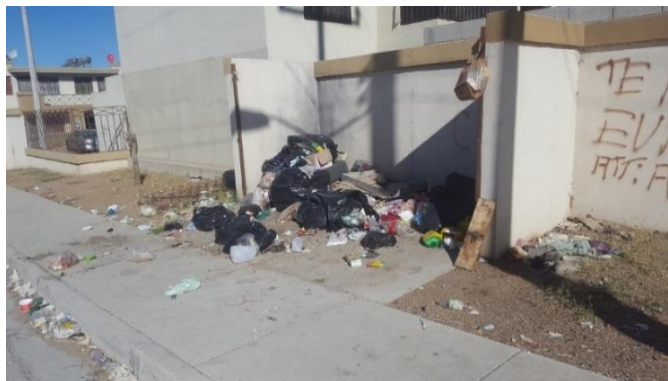
No se apreció, en el recorrido que se hizo en todo el fraccionamiento en el trabajo de campo, ningún implemento, siquiera parecido, a lo que pudiera llamarse un contenedor ecológico en las viviendas.

Es necesario precisar, que las políticas neoliberales de vivienda privilegian, en favor del capital inmobiliario, la construcción de este tipo de vivienda en unidades de condominios sembradas en grandes lotes de terreno dentro de fraccionamiento autorizados, o dicho de otra forma, el capital inmobiliario proyecta y recibe la autorización para construir un fraccionamiento el cual se compone de grandes manzanas las que a su vez se subdividen en grandes lotes. Enseguida proyectan en cada lote, vivienda de interés social en conjuntos de varias decenas de unidades dentro de un régimen de condominio, con lo que, la zona de acceso, que en un fraccionamiento regular sería una vialidad, en esta figura es un área común.

Con esta operación, dejan en manos de los propietarios de estas unidades condominales, las responsabilidades que en un fraccionamiento o colonia común, le corresponderían a las autoridades responsables de los ayuntamientos constitucionales, como son principalmente: el pago de los servicios de alumbrado público, recolección de basura y el mantenimiento de las vialidades y áreas verdes, que como se dijo ya, en estas unidades condominales, son áreas comunes.

Esta precisión es necesaria para explicar que, en el caso de la disposición de los desechos sólidos de las viviendas, únicamente se contemplan espacios para la colocación de basura -que en el proyecto del fraccionamiento se identifican con pequeños cuadros y la leyenda “DB” (depósito de basura) como se muestra en la fotografía 4.8-, sobre las calles del fraccionamiento, sin embargo, al interior de los condominios, los habitantes del mismo tienen que resolver este problema por sus propios medios, como se muestra en las fotografías 4.9 y 4.10.

**Fotografía 4.8. Depósitos para basura colocados en las vialidades del fraccionamiento.**



Fuente: Archivo personal (20171125\_095324).

**Fotografía 4.9. Basura colocada sobre el concentrador de medidores de energía eléctrica y agua potable al interior de un condominio del prototipo dodecadúplex.**



Fuente. Archivo personal (wp\_20151207\_13\_20\_47\_pro).

**Fotografía 4.10. Basura dentro de un condominio del prototipo cuádruplex.**



Fuente: Archivo personal (20171111\_095839).

Finalmente, la orientación se da por bloques de unidades colocadas perpendicularmente al trazo de las vialidades y andadores de acceso a la vivienda, con lo que se privilegia la construcción seriada de las unidades para lograr una ganancia extraordinaria mayor en la construcción, **sin considerar en absoluto** las ventajas que la orientación puede dejar en el confort de los habitantes de las viviendas.

Es indudable, por lo aquí expuesto, que los prerrequisitos en la Escala Arquitectónico con que se han dotado a estas viviendas, no vienen a resolver el uso eficiente de energía, ni de agua, ni de disposición de desechos sólidos, mucho menos a proporcionar mayor comodidad a los habitantes de estos conjuntos. Lo que también es indudable es que, lo que si permiten, es proporcionar al constructor elementos para gozar de diversos apoyos económicos que

proporcionan diferentes programas –subsidios derivados de las políticas neoliberales de vivienda-, implementados por el Estado mexicano.

Una situación diferente sería, diseñar plantas arquitectónicas que permitieran construir módulos de vivienda agrupados en cuatro, seis u ocho unidades que facilitaran su orientación para aprovechar las horas de asoleamiento y brindar confort a los habitantes –sobre todo en lugares con climas extremos-; construir tanques de captación de agua de lluvia y de aguas grises para aprovechar su reutilización en el sanitario y riego de áreas verdes; una, dos -o las que fueran necesarias-, unidades de recolección de desechos orgánicos para su reutilización como composta; reutilizar las aguas negras de la planta de tratamiento que existe en el fraccionamiento y utilizarlas junto con la composta en creación de áreas verdes, porque estas no existen, aun cuando el reglamento obliga al desarrollador a proporcionarlas.

Estas observaciones las apoyo en que, en 2015 David Morillón propone la metodología **Net Zero Energy** (Morillón y Ceballos, 2015), la cual aporta diversas herramientas de diagnóstico y diseño bioclimático para la vivienda. No obstante el documento citado fue editado en 2015, en el capítulo de antecedentes da cuenta de los trabajos de investigación que desde 1939 se han llevado a cabo para lograr la eficiencia energética en la vivienda.<sup>23</sup>

Como se advierte por lo expuesto en este capítulo y el anterior, hablar del fracaso del primer DUIS -Valle San Pedro-, no es una aseveración aventurada. Los hechos relatados lo comprueban y los números lo confirman, ya que de las 3,994 viviendas proyectadas para construirse en el fraccionamiento Lomas de San Pedro en el corto plazo<sup>24</sup> –del año 2008 al año 2013-, solo se construyeron 2,812 (70.4%), y de éstas 123 han sido abandonadas, lo que representa el 4.37% de vivienda abandonada en un desarrollo nuevo, creado para resolver el problema del abandono de vivienda.

---

<sup>23</sup> Ver páginas 6 a 9 del documento citado.

<sup>24</sup> Es menester recordar que el mediano plazo se proyectó para llevarse a cabo del año 2013 al año 2019.

**Fotografía 4.11. Vivienda abandonada en etapa de construcción.**



Fuente: Archivo personal (20171103\_095114).

**Fotografía 4.12. Edificios de área comercial abandonadas por el constructor/vendedor.**



Fuente: Archivo personal (20171104\_115034).

**Fotografía 4.13. Vivienda terminada abandonada por el constructor.**



Fuente: Archivo personal (20171104\_115205).

**Fotografía 4.14. Vivienda abandonada prototipo Cuádruples.**



Fuente: Archivo personal (20171111\_095223).

**Fotografía 4.15. Lote 1, con uso y destino de área verde .**



Fuente: Archivo personal (20171111\_105151).

**Fotografía 4.16. Edificio con doce condominios abandonados Prototipo dodecadúplex.**



Fuente: Archivo personal (20171111\_111657).

### Villa del Campo Segunda Sección

El fraccionamiento Villa del Campo Segunda Sección se ubica al Este de la zona urbana de la ciudad de Tijuana, en un área en la que -hasta su construcción-, solo existían ranchos y casas de campo y es conocida como Valle Redondo.

La estructura vial con la que cuenta para su acceso es en primer término, la carretera Federal Tijuana-México (Tijuana-Tecate) desde donde –en el lugar conocido como “El Gandul” y donde actualmente se ubica la planta armadora de automóviles TOYOTA-, parte la vialidad Paseo del Campo -vialidad secundaria de aproximadamente 2.4 kilómetros de longitud y de primer orden, pero de solo dos carriles de circulación-, que da acceso a este fraccionamiento así como a los fraccionamientos Villa del Campo y Parajes del Valle, para finalmente conectar con otra vialidad conocida como antiguo camino a Tecate, la cual da acceso, en sentido Oriente-Poniente a los diversos ranchos del Valle Redondo y a los fraccionamientos El Niño, Vista del Valle, Rancho Tres Piedras para introducirse a la zona urbana de la ciudad de Tijuana, y en sentido opuesto, a la ciudad de Tecate.

#### Imagen 4.13. Conjunto Habitacional Villa del Campo Segunda Sección.



Fuente. Elaboración propia en julio de 2017, utilizando imagen satelital de “Google Earth”.

Muy cerca, a 2 kilómetros aproximadamente, se ubica la autopista Tijuana-Tecate, sin embargo por ser esta una carretera de cuota, no da acceso a estos fraccionamientos.

El resto de la estructura vial de Villas del Campo Segunda Sección se compone de vialidades locales por las que se accesa a los diferentes condominios denominados "Privadas", donde se ubican las viviendas y los diferentes giros comerciales y de equipamiento urbano del fraccionamiento.

La conectividad de la zona de vivienda con los centros de trabajo, se hace a través de las mismas vialidades de acceso. Sin embargo, los principales, se encuentran al menos a 20 kilómetros de distancia sea en la ciudad de Tecate –de 25 a 40 minutos de tiempo-, o en la ciudad de Tijuana –de hora y media a dos horas de tiempo-, como se aprecia en la imagen 4.5 en la página 189.

Villa del Campo Segunda Sección –al contrario de Lomas de San Pedro-, cuenta con áreas comerciales, educativas y de servicios, mismos que se encuentran distribuidos dentro del fraccionamiento de una forma racional, sin embargo, no cuenta con equipamiento deportivo ni de salud al interior del mismo, por lo que sus habitantes, en caso de urgencia, tienen que viajar a Tecate o a Tijuana para recibir atención médica e improvisar espacios para practicar deportes (ver fotografía 4.22 en página 206).

En las siguientes tres fotografías se aprecia parte del equipamiento con el que cuenta el fraccionamiento, mientras que en el segundo grupo de tres se observa un área comunitaria, una zona verde y el derecho de vía del ferrocarril, habilitado como espacio deportivo.

### **Fotografía 4.17. Tienda de conveniencia 7 Eleven.**



Fuente: Archivo personal (20171102\_153858)



**Fotografía 4.18. Supermercado Aurrerá.**



Fuente: Archivo personal (20171102\_171229)

**Fotografía 4.19. Área escolar.**



Fuente: Archivo personal (20171126\_114037)

**Fotografía 4.20. Área comunitaria.**



Fuente: Archivo personal (20171102\_154443)

**Fotografía 4.21. Área verde.**



Fuente: Archivo personal (WP\_20171007\_001)

**Fotografía 4.22. Campo de futbol habilitado en el derecho de vía del ferrocarril Tijuana-Tecate.**



Fuente: Archivo personal (WP\_20170930\_009)

La tipología de vivienda en este caso de estudio se compone de cuatro prototipos, mismos que se identifican por su superficie de construcción como se describe a continuación:

1. Prototipo 30.950 m<sup>2</sup> de un nivel construido en la modalidad dúplex, se construyeron 4,144 viviendas, 63.2% del total (ver planta arquitectónica en Imagen 4.14, página 207).
2. Prototipo 37.669 m<sup>2</sup> de dos niveles construido en la modalidad dúplex, se construyeron 1,302 viviendas, 19.8% del total (ver planta arquitectónica en Imagen 4.15, página 208).
3. Prototipo 55.095 m<sup>2</sup> de dos niveles construido en la modalidad dúplex, se construyeron 454 viviendas, 6.9% del total (ver planta arquitectónica en Imagen 4.16, página 209).

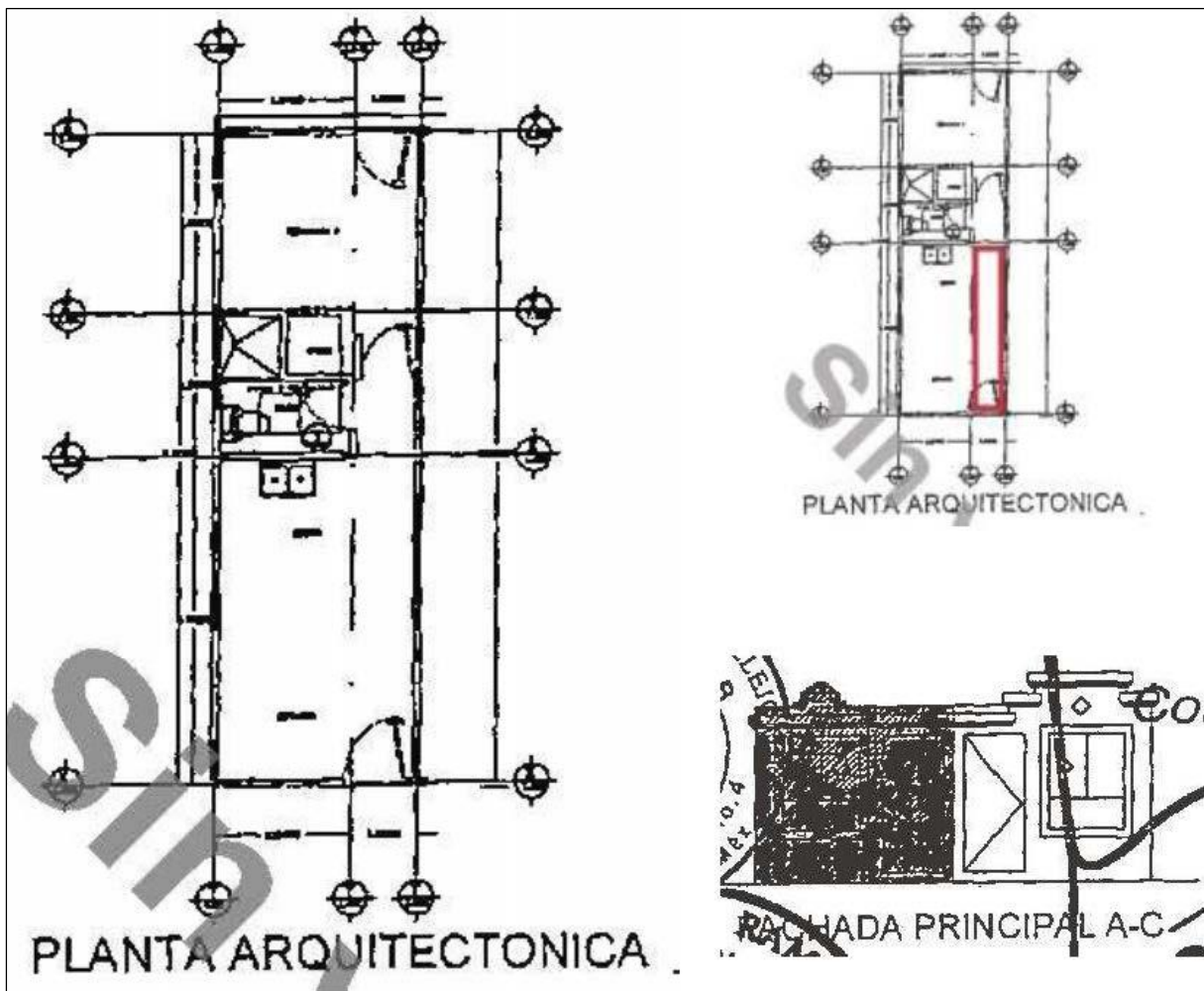
4. Prototipo 56.534 m<sup>2</sup> de un nivel construido en la modalidad séxtuplex/dodecadúplex en edificios de tres niveles, se construyeron 660 viviendas, 10.1% del total (ver planta arquitectónica en Imagen 4.17, página 210).

Este fraccionamiento tiene vivienda dirigida a trabajadores con menores ingresos, esto se advierte al ver el número de viviendas del prototipo con superficie de 30.95 m<sup>2</sup> construidas.

- o El Prototipo 30.950 m<sup>2</sup> cuenta con:

Estancia; cocina; un baño completo; una recámara; patio de servicio.

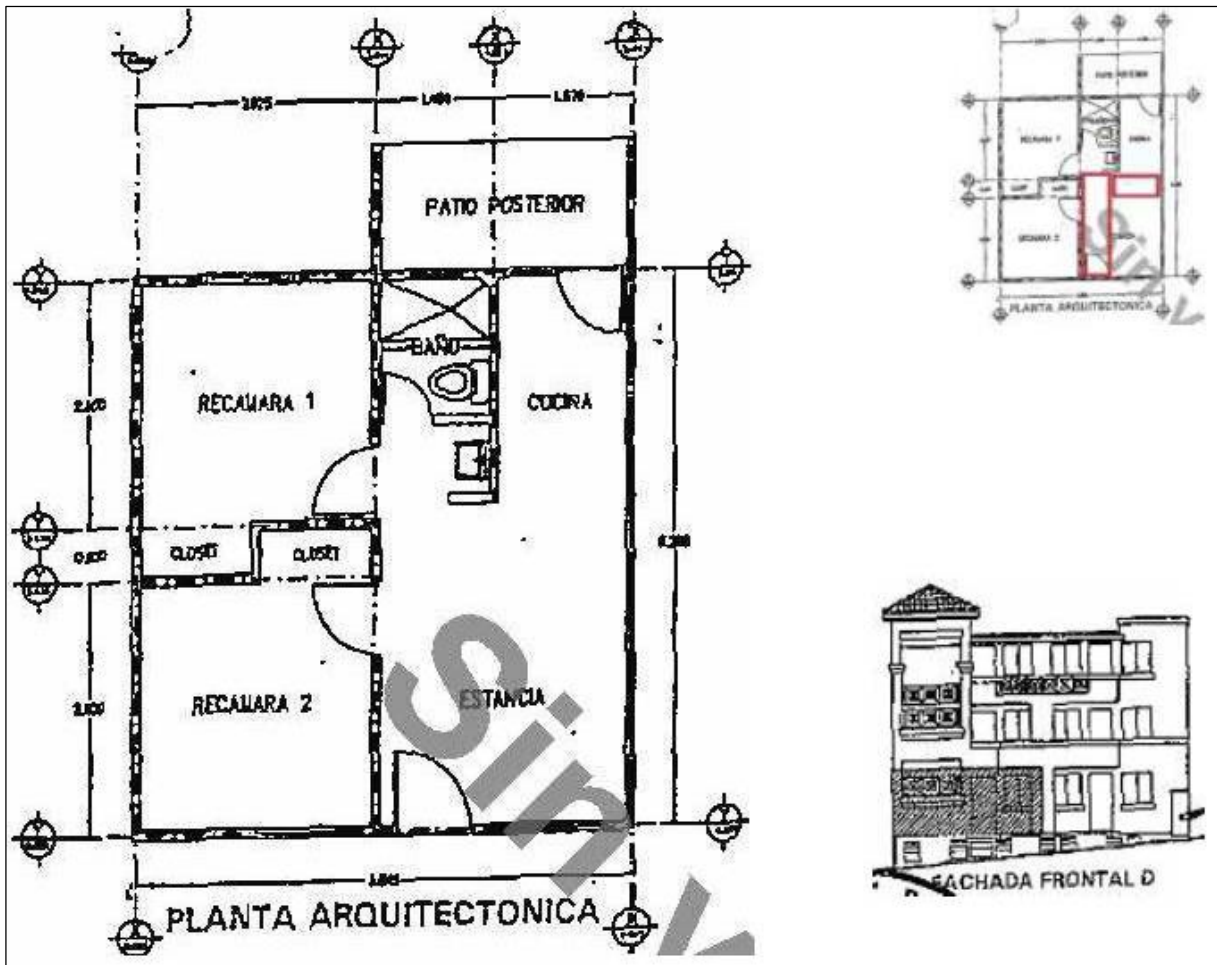
**Imagen 4.14. Prototipo 30.950 m<sup>2</sup>, dúplex, un nivel.**



Fuente. Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Baja California. Partida registral No. 5692705, Sección Civil de fecha 7 de diciembre de 2009.

- El Prototipo 37.669 m<sup>2</sup> cuenta con:  
Estancia; cocina; un baño completo; dos recámaras; patio de servicio (solo los condominios ubicados en planta baja).

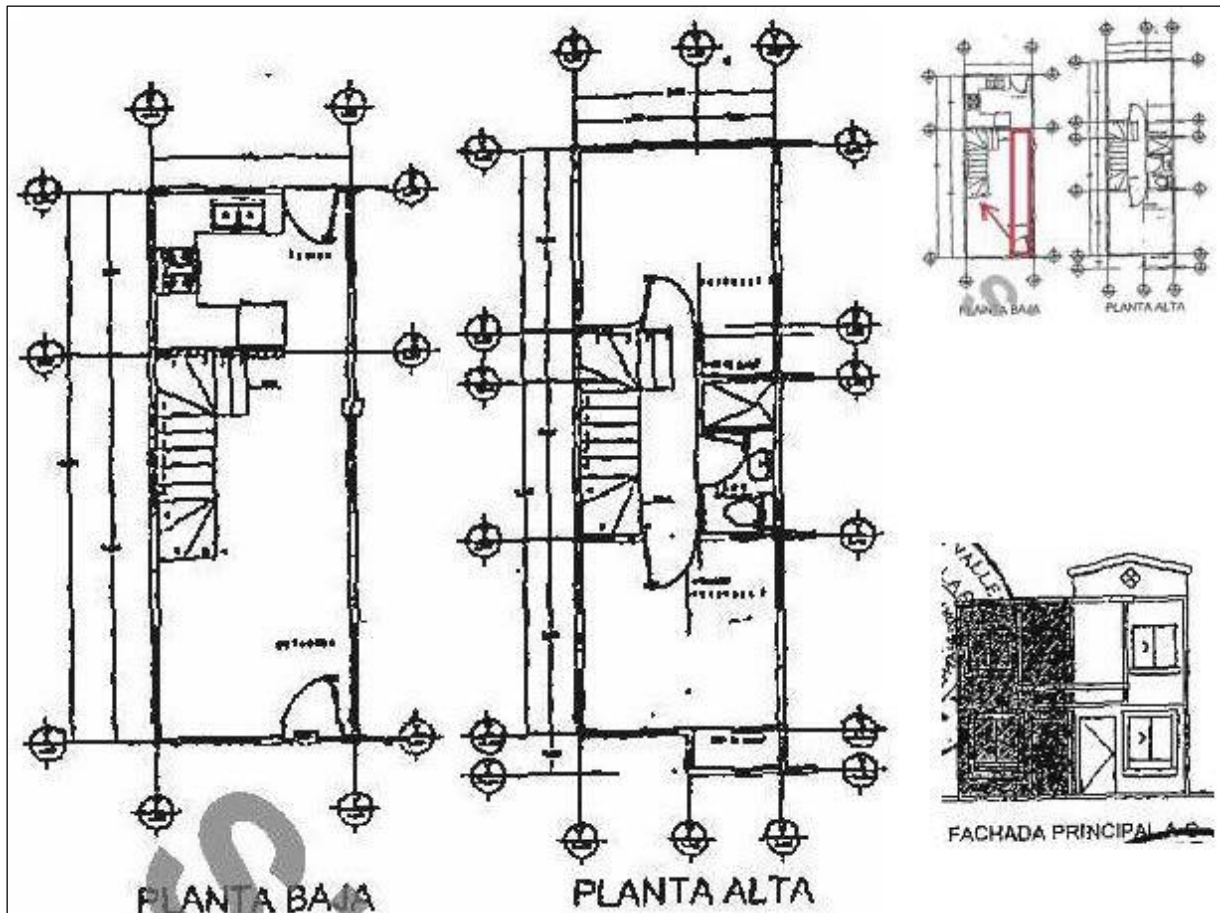
Imagen 4.15. Prototipo 37.669 m<sup>2</sup>, Séxtuplex/Dodecadúplex, un nivel.



Fuente. Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Baja California. Partida registral No. 5731520, Sección Civil de fecha 26 de agosto de 2010.

- El Prototipo 55.095 m<sup>2</sup> cuenta con:
  - En planta baja.  
Estancia; cocina; escalera.
  - En planta alta.  
Dos recámaras; escalera; pasillo; un baño completo.

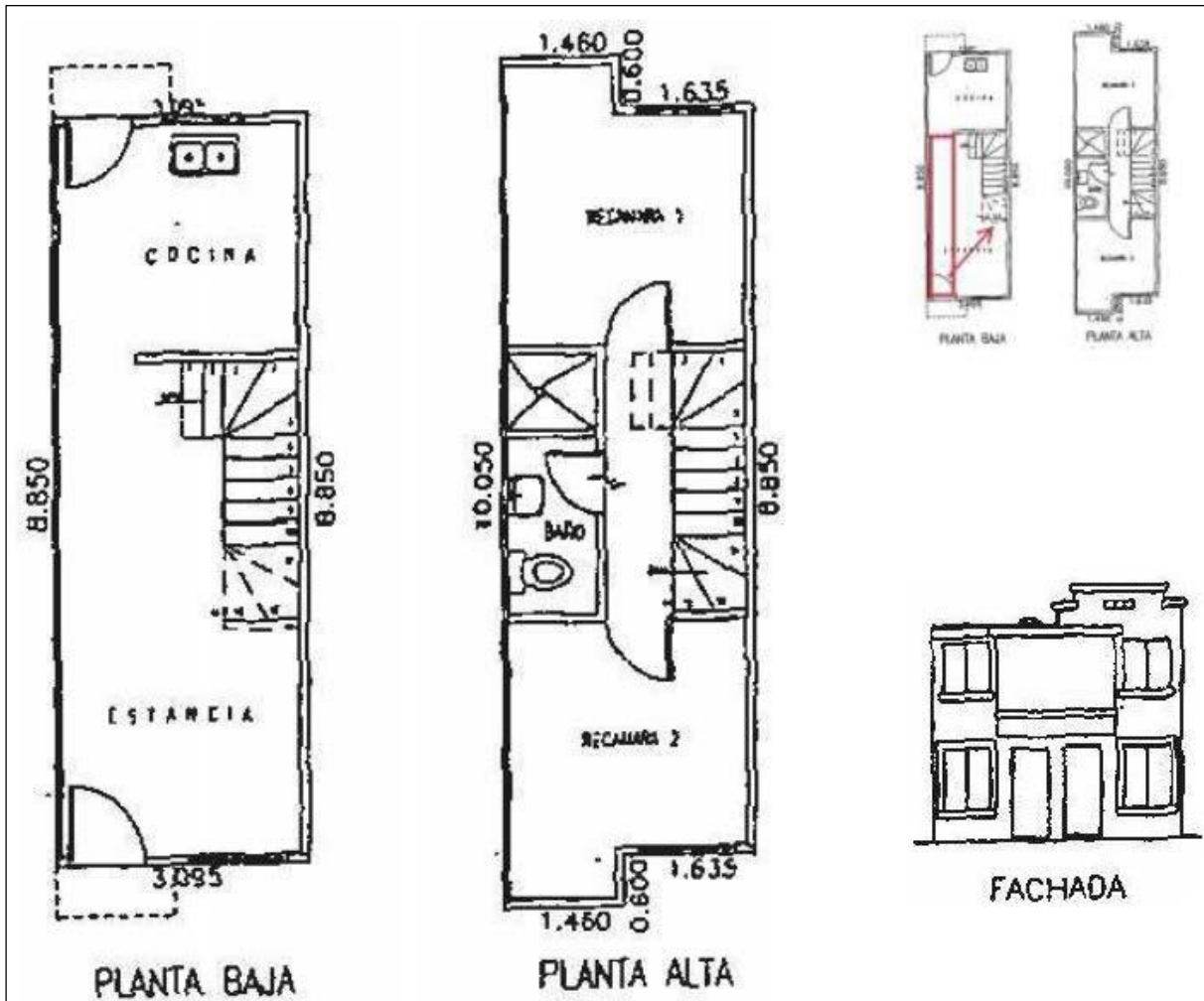
Imagen 4.16. Prototipo 55.095 m<sup>2</sup>, dúplex, dos niveles.



Fuente. Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Baja California. Partida registral No. 5685522, Sección Civil de fecha 24 de octubre de 2009.

- El Prototipo 56.534 m<sup>2</sup> cuenta con:
  - En planta baja.  
Estancia; cocina; escalera.
  - En planta alta.  
Dos recámaras; escalera; pasillo; un baño completo.

Imagen 4.17. Prototipo 56.534 m<sup>2</sup>, dúplex, dos niveles.



Fuente. Fuente. Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Baja California. Partida registral No. 5697846, Sección Civil de fecha 14 de enero de 2010.

Como se aprecia en las plantas de los cuatro prototipos, la distribución de áreas es similar a los prototipos de Lomas de San Pedro, esto es, carecen de diseño arquitectónico. El autonombado “desarrollador inmobiliario” –hay que recordar que es el mismo para los dos casos de estudio-, no precisó de pensar mucho en cómo hacer el diseño, a pesar de que cuenta

con un departamento técnico con personal numeroso. Ha sido ampliamente comentado por diversos investigadores el que las empresas que se dedican a construir este tipo de vivienda de forma masiva, participan en todo el proceso de producción, obteniendo grandes ganancias económicas. Es entonces incomprensible el por qué no invierte una pequeña parte de sus ingresos en hacer un buen diseño arquitectónico de la vivienda, que beneficie a sus moradores y tener al menos, un punto a su favor en la larga lista de puntos en contra en el problema de la vivienda.

Los cuatro prototipos –aun los de mayor superficie de construcción-, tienen espacios reducidos que no permiten su uso adecuado. Esto se aprecia principalmente en la estancia, en la cual –como se observa en las marcas con rojo en las plantas arquitectónicas-, las zonas de paso que se crean para acceder los espacios habitables, restringen su uso al de circulación, e impiden cualquier otro tipo de uso, reduciendo el espacio.

Tocante a la vivienda, este fraccionamiento -de acuerdo al reporte de vivienda abandonada publicada por INFONAVIT a marzo de 2012-, tiene 1,379 viviendas abandonadas de un total de 6,560, lo que representa el 21.0%.

### **Fotografía 4.23. Vivienda prototipo 55.095 m<sup>2</sup>, abandonada.**



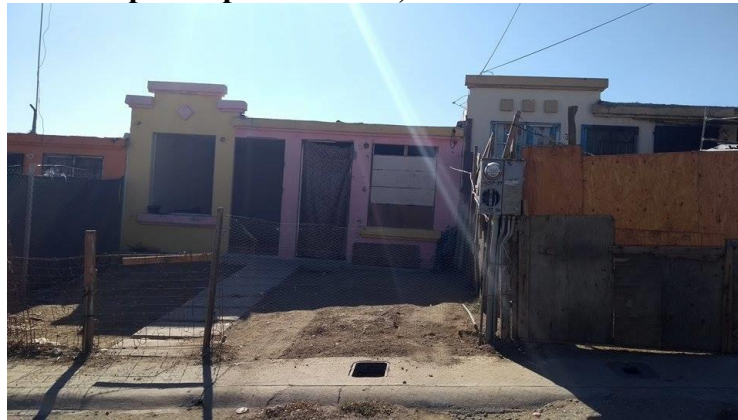
Fuente: Archivo personal (20171102\_100446).

**Fotografía 4.24. Edificio prototipo dodecadúplex con vivienda abandonada.**



Fuente: Archivo personal (20171102\_102516).

**Fotografía 4.25. Vivienda prototipo 30.950 m<sup>2</sup>, abandonada.**



Fuente: Archivo personal (23618933\_1665369476848623\_525519140\_n)

**Fotografía 4.26. Vivienda prototipo 30.950 m<sup>2</sup>, abandonada.**



Fuente: Archivo personal (WP\_20160113\_11\_07\_30\_Pro)



**Fotografía 4.27. Vivienda prototipo 56.534 m<sup>2</sup>, abandonada.**



Fuente: Archivo personal (WP\_20160113\_11\_09\_02\_Pro)

**Fotografía 4.28. Edificios prototipo dodecadúplex con vivienda abandonada.**



Fuente: Archivo personal (WP\_20160113\_11\_33\_28\_Pro)

No obstante estos hechos son ampliamente conocidos por el Estado mexicano, las acciones tomadas en este respecto son insatisfactorias. Es el caso del INFONAVIT.

Este instituto enfoca el problema de la vivienda abandonada como un problema financiero y no como un problema social, y como consecuencia del abandono de vivienda se ha presentado un nuevo problema, la cartera vencida.

Como respuesta a este nuevo conflicto y con una óptica eminentemente neoliberal, el INFONAVIT implementó en 2012 un programa de subastas de paquetes de vivienda abandonada ubicadas en cada conjunto, las cuales han sido adquiridas -en muchos de los casos, por las mismas empresas que las construyeron-, para repararlas y ponerlas nuevamente en venta

como una mercancía, ante el mismo mercado cautivo puesto a su disposición, por los organismos financieros de vivienda en el mercado inmobiliario.

Esta estrategia –a decir del INFONAVIT-, se implementó con el fin de recuperar la vivienda abandonada, evitar el deterioro del entorno y recuperar los recursos del fondo de vivienda. El resultado presentado por el Instituto en el informe anual de actividades 2012, es el siguiente:

- 106 macro subastas con 26,229 viviendas, con un promedio de 76.95% sobre valor avalúo.
- 55 subastas con 1,528 viviendas, con un promedio de 75.54% sobre valor de avalúo.
- El total de viviendas vendidas en todas las categorías de este proyecto de Reasignación de Vivienda fue de 43,351. (INFONAVIT, 2012b:91)

Sin embargo, de acuerdo con la investigadora Catherine Paquette, el 14% de la vivienda recuperada que se vende por segunda ocasión, vuelve a ser abandonada (Paquette, 2015).

Lo descrito en los párrafos precedentes permite asumir, que el modelo de políticas neoliberales de vivienda que el Estado mexicano adoptó a partir de 1994, estableció un modelo de crecimiento habitacional con una serie de deficiencias que se hacen evidentes, sobre todo, en momentos de crisis.

Teóricamente se han desarrollado reglas para la implementación de estas políticas, sin embargo, la vocación natural del neoliberalismo de medrar con los recursos naturales y humanos en beneficio -en este caso-, del capital inmobiliario por un lado, y la corrupción, por el otro, han logrado el crecimiento aislado de zonas periféricas en las ciudades, sin importarles el deterioro, del de por sí escaso, patrimonio familiar de los trabajadores que ejercen su derecho, **no a una vivienda digna** como lo indica nuestra carta magna, sino tan solo a obtener un crédito para la adquisición de la mercancía-vivienda, de interés social.

- Determinación de la muestra

Ahora bien, no es posible estudiar todos los casos de vivienda abandonada en el país, ni en la ciudad, ni aún, en una escala menor, en los fraccionamientos que representan los casos de estudio, por lo que en el proceso de esta investigación se extrapolarán los resultados

encontrados en una muestra, que para producir inferencias válidas en la formulación y comprobación de hipótesis estadísticas, deberá ser una muestra representativa de cada uno de los fraccionamientos.

Existen diversos autores de tratados de metodología de la investigación o de estadística que ilustran en la forma de llevar a cabo el muestreo y la determinación del tamaño de la muestra. Para los efectos de la presente investigación utilizaré el método descrito por Gabriel Baca Urbina (Baca, 2010) por ajustarse mejor a la dimensión del estudio que se lleva a cabo.

Se mencionó ya la necesidad de que la muestra sea representativa a fin de que las inferencias hechas sean válidas, por lo que, para cumplir con esta condición, se utilizará el muestreo probabilístico. Otro factor importante dentro del muestreo probabilístico es la necesidad de que los datos obtenidos en la muestra representen características similares en la población. Esto significa que la muestra debe ser muy similar en sus características a las de la población general. Para lograr este efecto, será esencial hacer una estratificación de la misma.

Es necesario hacer una consideración al respecto del fraccionamiento Lomas de San Pedro. Este fraccionamiento se autorizó a “CYD Desarrollos Urbanos, S. A. de C. V.” para un total de 3,994 viviendas. El plan maestro del fraccionamiento incluye cinco prototipos de vivienda: Cuádruplex, Dodecadúplex, Horizontal, Óctuplex y Unifamiliar, en las cantidades que se muestran en la siguiente tabla:

**Tabla 4.4. Fraccionamiento Lomas de San Pedro. Prototipos de vivienda.**

Prototipos						
Cuádruplex		Dodecadúplex		Horizontal	Óctuplex	Unifamiliar
En proyecto, 2,696		1,068		16	32	182
Construidas	No construidas	Construidas	No construidas	Sin terminar	No construidas	No construidas
2,068	628	744	324	16	32	182

Número total de viviendas = 3,994

Número de viviendas construidas = 2,812

Fuente. Elaboración propia en septiembre de 2016, con datos del censo de vivienda levantado previo a los trabajos de recolección de datos y a información proporcionada por el Departamento de Acciones de Urbanización del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana.

Como se advierte en la información del cuadro, hay un número de viviendas que no se construyeron o no se terminaron, por lo que el valor de  $N$  (población) que se utilizará, será el de las viviendas construidas y terminadas.

El fraccionamiento Villa del Campo Segunda Sección se autorizó a “CYD Desarrollos Urbanos, S. A. de C. V.” para un total de 6,658 viviendas en la modalidad multifamiliar, sin embargo, solo se construyeron 6560. El plan maestro del fraccionamiento incluye cuatro prototipos de vivienda clasificados como se muestran en la siguiente tabla:

**Tabla 4.5. Fraccionamiento Villa del Campo Segunda Sección. Prototipos de vivienda.**

Prototipos				
	Dúplex	Dúplex	Dúplex	Séxtuplex/Dodecadúplex
Superficie (m <sup>2</sup> )	30.95	37.701	55.095	56.534
Viviendas	4,144	1,302	454	660

Número total de viviendas = 6,560

Fuente. Elaboración propia propia en septiembre de 2016, con datos del censo de vivienda levantado previo a los trabajos de recolección de datos y a información proporcionada por el Departamento de Acciones de Urbanización del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana.

Hechas las consideraciones anteriores se procede al cálculo de la muestra para cada fraccionamiento en la forma siguiente:

**Tabla 4.6. Cálculo de la muestra (n) en los fraccionamientos Lomas de San Pedro y Villas del Campo Segunda Sección.**

Fraccionamiento	N	$Z_{\alpha/2}$	p	q	d	n
Lomas de San Pedro	2,812	1.96	0.80	0.20	0.05	226
Villa del Campo Segunda Sección	6,560	1.96	0.80	0.20	0.05	237

Fuente. Elaboración propia propia en noviembre de 2017.

- Estratificación de la muestra

La estratificación de la muestra se realizó en cada fraccionamiento en estudio, y como factor de estratificación se seleccionó el número de viviendas construidas por prototipo, obteniéndose el mostrado en las tablas siguientes:

**Tabla 4.7. Estratificación de la muestra (n) en el fraccionamiento Lomas de San Pedro.**

Prototipos

	<b>Cuádruplex</b>	<b>Dodecadúplex</b>	<b>Horizontal</b>	<b>Óctuplex</b>	<b>Unifamiliar</b>	<b>Suma</b>
Porcentaje de vivienda por prototipo <sup>a</sup>	67.5	26.7	0.4	0.8	4.6	100
Porcentaje de vivienda construida por prototipo <sup>b</sup>	73.5	26.5	0	0	0	100
<b>Número de encuestas por prototipo<sup>c</sup></b>	<b>166</b>	<b>60</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>226</b>

Fuente. Elaboración propia en noviembre de 2017.

**Tabla 4.8. Estratificación de la muestra (n) en el fraccionamiento Villa del Campo Segunda Sección.**

Prototipos

	<b>30.950</b>	<b>37.701</b>	<b>55.095</b>	<b>56.534</b>	<b>Suma</b>
Número de vivienda por prototipo	4,144	1,302	454	660	6560
Porcentaje de vivienda construida por prototipo	63	20	7	10	100
<b>Número de encuestas por prototipo</b>	<b>150</b>	<b>47</b>	<b>16</b>	<b>24</b>	<b>237</b>

Fuente. Elaboración propia en noviembre de 2017.

Esta consideración tiene implícito un segundo factor, el ingreso familiar de los propietarios de las viviendas, determinado por el tipo de vivienda adquirido de acuerdo al precio de la misma.

Por tanto, la conformación de la muestra será el porcentaje relativo de vivienda de cada prototipo para un número de 226 encuestados para el fraccionamiento Lomas de San Pedro y 237 para el fraccionamiento Villa del Campo Segunda Sección.

Cabe puntualizar en que la estratificación practicada permite determinar, en función de prototipo -y particularmente por la superficie de construcción de cada prototipo-, el número de encuestas que se deben practicar para cada estrato económico y conocer el comportamiento de cada uno de ellos respecto a la información necesaria para comprobar las hipótesis y dar respuesta a las preguntas de investigación.

Por otro lado, de no llevarse a cabo la estratificación, se podría caer en el error de encuestar a un solo estrato y en consecuencia, dejar un resquicio por el cual la investigación pierda su carácter verdadero al sesgarse la información obtenida.

### **Recolección de datos**

La recolección de datos se llevó a cabo de acuerdo a lo proyectado. Se practicó el censo de vivienda en ambos fraccionamientos con el fin de conocer el número de viviendas abandonadas. Es menester recordar la forma en que se clasificó la vivienda abandonada (ver capítulo 1), para puntualizar que el censo solo incluyó las viviendas que cumplieran con las características que se mencionan en la tabla 1.1 (página 16 de este documento), por lo que **no se consideró en este censo** aquellas viviendas que aún cuando se encontraban en cartera vencida, con un franco deterioro físico y vandalizadas, **no se encontraran vacías**.

Se hace la referencia debido a que existe un gran número de vivienda con estas tres características, que se encuentran ocupadas por personas -con apariencia de malvivientes-, o por familias que se han apropiado de estas viviendas o simplemente se encuentran haciendo uso de ellas -algunas con la aprobación de los vecinos-, con el fin de evitar que entren en ellas vagos. Para decirlo de alguna forma, se encuentran invadidas.<sup>25</sup>

Cabe en este momento retomar -para hacer una precisión al respecto-, que el objeto de estudio en esta investigación es la vivienda abandonada, de ahí la mención del tipo de vivienda

---

<sup>25</sup> Al estar practicando el censo de vivienda abandonada en el fraccionamiento Lomas de San Pedro, específicamente el día 4 de septiembre de 2017, advertí la siguiente situación. Me encontraba haciendo el recorrido en la Privada (condominio) Celestino y observé a tres mujeres adultas -que calculé tendrían más de cuarenta años-, que salían de una vivienda abandonada, la identificada con el número 34. Una de ellas decía a las otras [...] “si quieren meterse a esta casa lo pueden hacer pero primero me avisan, y si esta no les gusta me dicen, para llevarlas a ver otras” [...]. Ignoro la intención que la oferente tenía para que las dos mujeres ocuparan la vivienda, si era para obtener algún dividendo económico o simplemente lograr que personas en apariencia decentes y no malvivientes habitaran en su vecindad.

que se incluyó en el censo y recordar la diferencia conceptual de la vivienda abandonada y la que se menciona en la nota número tres al pie de página 16 acerca de la conceptualización de vivienda deshabitada utilizada por el INEGI.

La diferencia principal que observo, es que ambas se encuentran vacías, pero la vivienda deshabitada se encuentra disponible para ser ocupada, mientras que la vivienda abandonada no se puede ocupar por estar en franco deterioro físico y vandalizada.

Diego Mendiburu registra –en entrevista para EMEQUIS del 11 de julio de 2011- la opinión del entonces subdirector de Planeación y Finanzas del INFONAVIT, José de Jesús Gómez Dorantes. “La vivienda deshabitada es aquella que tiene tres meses o más de haberse terminado y el comprador todavía no se muda” (Mendiburu, 2011:36). Agrega además –y se advierte la diferenciación de los dos conceptos- “según el propio INFONAVIT, 40 por ciento de las casas **deshabitadas** están **abandonadas**” (Id.).

Esta observación deja clara, la discrepancia entre ambos conceptos, vivienda abandonada y vivienda deshabitada y creo necesario puntualizar en ello, ya que existen numerosos investigadores y organismos oficiales que las manejan indistintamente como si una, fuera sinónimo de la otra.

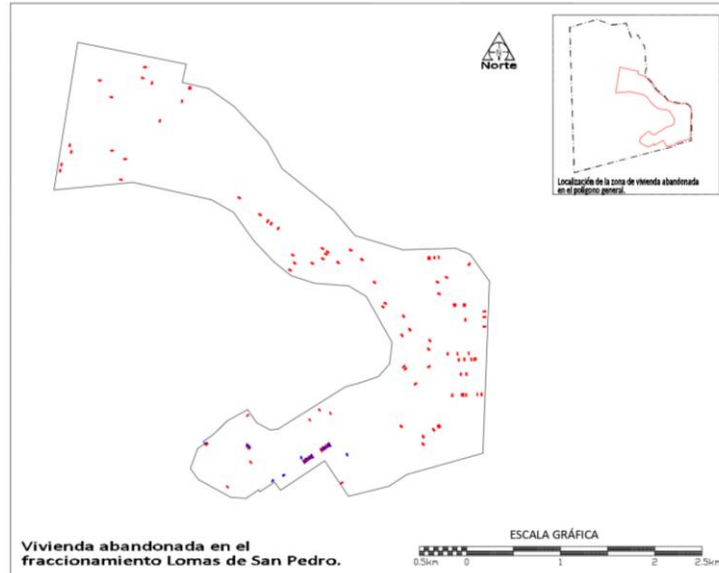
Se agregan los censos de vivienda abandonada de los fraccionamientos Lomas de San Pedro, anexo 4.1, y Villas del Campo Segunda Sección, anexo 4.2, que corresponden con la información mostrada en los planos 4.4, y 4.5 donde se ubican las viviendas abandonadas en ambos fraccionamientos.

Simultaneo al censo de la vivienda abandonada, se hace el levantamiento del equipamiento y mobiliario urbano en los dos casos de estudio, así como los giros comerciales que se ubican en algunos de los lotes de terreno dedicados para este fin, o bien, los que se ubican al interior de las viviendas, aunque algunos se instalan en el exterior, en el espacio dedicado a la cochera en instalaciones provisionales o de forma más o menos permanente.

En los planos 4.6 y 4.7, se observa la ubicación de los giros comerciales con que cuentan los fraccionamientos Lomas de San Pedro (plano 4.6), y Villas del Campo Segunda

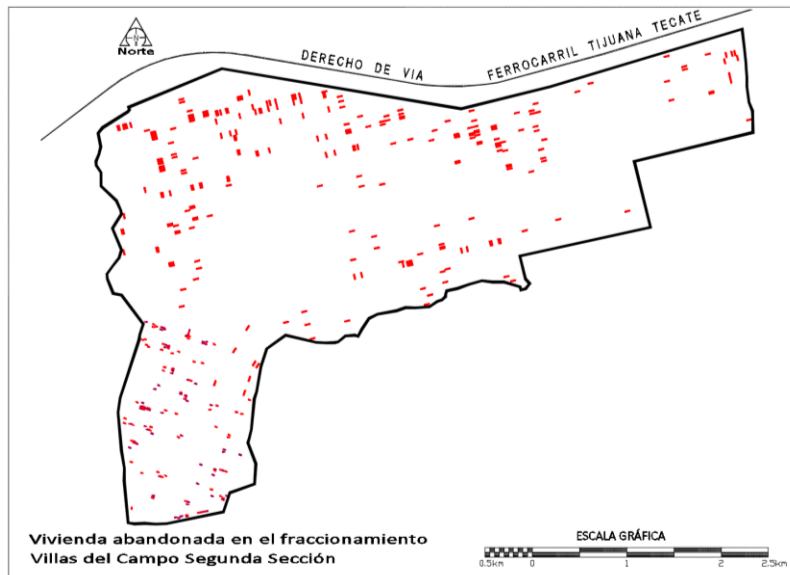
Sección (plano 4.7), y los giros comerciales ubicados en las viviendas con la información levantada a través de fichas de observación no participativa.

**Plano 4.4. Ubicación de vivienda abandonada en el fraccionamiento Lomas de San Pedro.**



Fuente. Elaboración propia en noviembre de 2017, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización y la Dirección de Catastro Municipal del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana y las fichas de observación no participativa levantadas en los trabajos de campo.

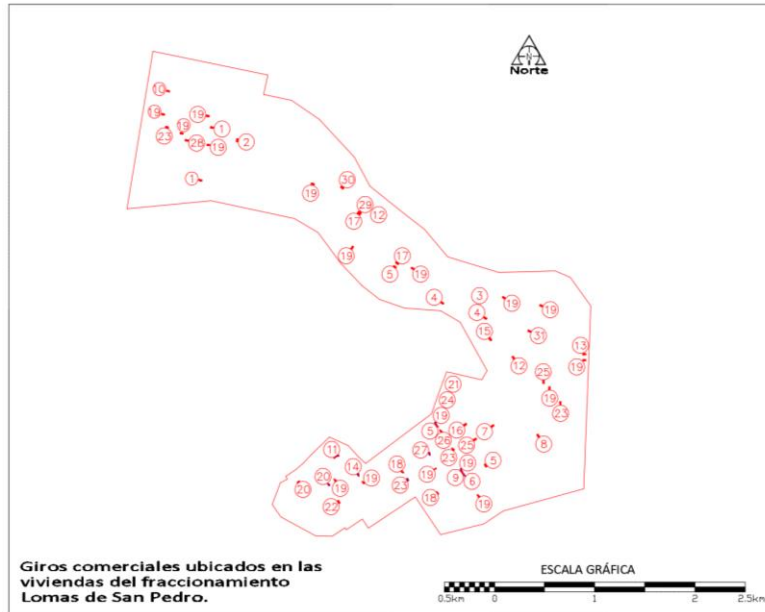
**Plano 4.5. Ubicación de vivienda abandonada en el fraccionamiento Villa del Campo Segunda Sección.**



Fuente. Elaboración propia en noviembre de 2017, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización y la Dirección de Catastro Municipal del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana y las fichas de observación no participativa levantadas en los trabajos de campo.

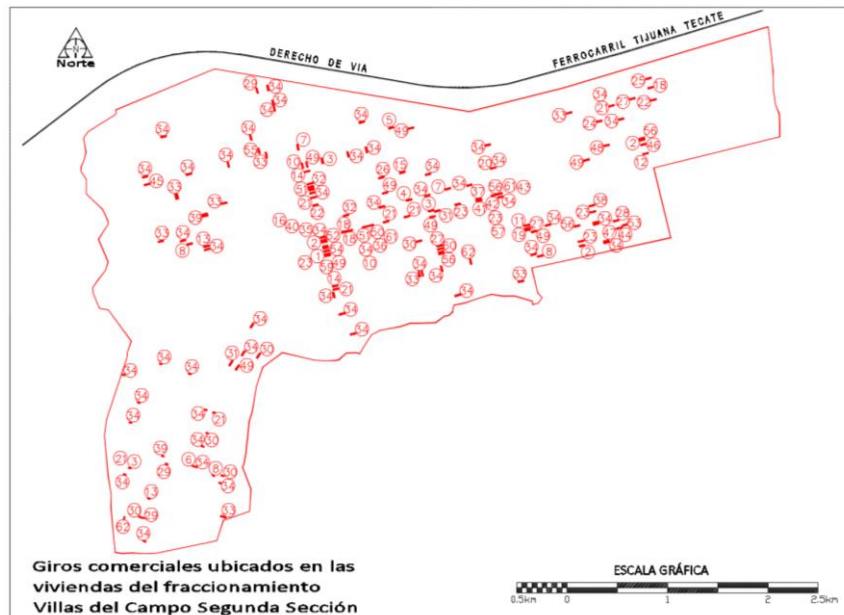


**Plano 4.6. Giros comerciales ubicados en las viviendas del fraccionamiento Lomas de San Pedro.**



Fuente. Elaboración propia en noviembre de 2017, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización y la Dirección de Catastro Municipal del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana y las fichas de observación no participativa levantadas en los trabajos de campo.

**Plano 4.7. Giros comerciales ubicados en las viviendas del fraccionamiento Villa del Campo Segunda Sección.**



Fuente. Elaboración propia en noviembre de 2017, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización y la Dirección de Catastro Municipal del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana y las fichas de observación no participativa levantadas en los trabajos de campo.

Habiendo elaborado el censo de vivienda abandonada y de equipamiento y mobiliario urbano, se procedió a la búsqueda en los archivos registrales de la Dirección de Catastro Municipal y en los del Registro Público de la Propiedad y Comercio de Tijuana, los datos del propietario de cada inmueble para elaborar un padrón con los datos de identificación de la vivienda abandonada y los datos de identificación y contacto del propietario de cada vivienda abandonada

En el tiempo que duró la etapa de trabajo de campo se reunió la información de aproximadamente el 68% en Lomas de San Pedro y del 56% en Villas del Campo.

- La encuesta

Una vez reunida la información preliminar, se procedió a la aplicación de las encuestas previstas de acuerdo a la muestra representativa en cada Fraccionamiento. Dado que el número de cuestionarios por aplicar fue de 226 para Lomas de San Pedro y de 237 para Villas del Campo Segunda Sección, fue necesario solicitar el apoyo del Instituto Tecnológico de Tijuana (ITT), para lo cual se estableció contacto con la Maestra y Arquitecta Noemí Parra Buelna, Coordinadora del Departamento de Ciencias de la Tierra del Instituto y con el Maestro en Ciencias José Guerrero Guerrero Director del plantel.

Como resultado de la entrevista, se obtuvo el apoyo de diez alumnos de la Licenciatura en Ingeniería Civil, los que después de una reunión informativa, acudieron a tres sesiones de capacitación de dos horas cada una para conocer el cuestionario que se aplicaría, el modo correcto de hacerlo, el cómo abordar a las personas en las viviendas, y en general recomendaciones de las formas de conducta que deberían seguir en el trabajo de campo.

Con el fin de proporcionar seguridad y condiciones favorables en el desempeño del trabajo de campo a los estudiantes auxiliares, se les pidió vistieran pantalón de mezclilla azul marino y se les uniformó con una camiseta blanca que en la parte del frente tiene impreso, del lado izquierdo el escudo de la UNAM y en el lado derecho el escudo del ITT, mientras que en la parte de atrás la leyenda, “Encuestador”. Se les proporcionó asimismo una gorra con visera con la impresión por el frente “Staff”; un porta gafete en el cual llevaron de forma permanente

–mientras estuvieron en las colonias–, su credencial escolar y una tabla para apoyarse en el trabajo del llenado del cuestionario. Se anexa con el número 4.3 el cuestionario aplicado.

**Fotografía 4.29. Estudiantes que auxiliaron en el trabajo de campo con el equipo suministrado para proporcionar seguridad y condiciones favorables en su labor.**



Fuente: Archivo personal (WP\_20170930\_018)

Los trabajos de campo iniciaron el día 25 de agosto de 2017 con la aplicación de cuestionarios piloto que permitieran a los auxiliares, poner en práctica las instrucciones recibidas en las sesiones de capacitación y adquirir la seguridad necesaria para la iniciación de los trabajos formales los que se llevaron a cabo de acuerdo a la información que se muestra en los anexos 4.4 y 4.5. La aplicación de las encuestas terminó el día 26 de noviembre de 2017.

- La entrevista

Durante el trabajo de campo se presentaron diversas situaciones. Se localizó en esa etapa a alrededor de 28 propietarios de viviendas abandonadas, pero solamente tres accedieron a la entrevista. Se entrevistó asimismo a un informante clave y a un ex trabajador de primer nivel de la empresa constructora CYD Desarrollos Urbanos.

Se anexa el guion con el cual se realizaron las entrevistas a los propietarios que abandonaron su vivienda, Anexo 4.6; al informante clave, Anexo 4.7; y al ex trabajador de la empresa, Anexo 4.8.

Ya transcritas las entrevistas, se ordenó y analizó la información para tener un acercamiento de la forma de vida de estas personas y aislar los elementos comunes que permitan encontrar una explicación al por qué los beneficiarios de estos créditos han abandonado su vivienda.

### **Proceso**

Se efectuaron corridas estadísticas de los datos de las encuestas utilizando el programa *IBM SPSS Statistics v.19*, y se obtuvieron datos de frecuencias de todos los indicadores, como se describe a continuación.

Ya se estableció en el apartado correspondiente que el objetivo de esta investigación es determinar las causas por las que se abandonan las viviendas de interés social, y de que la población de estudio son las personas que habitan este tipo de viviendas en dos fraccionamientos de interés social en la ciudad de Tijuana. A fin de lograr esto, se utilizará la información que se obtuvo en la recolección de datos, principalmente con las fichas de observación no participativa, las encuestas levantadas y las entrevistas semiestructuradas aplicadas.

Creo necesario recordar en este momento, que la variable dependiente es la vivienda de interés social abandonada, misma que de acuerdo a lo establecido en su apartado correspondiente, debe cumplir con ciertos requisitos para ser considerada como tal.<sup>26</sup>

Ahora bien, las variables explicativas consideradas son, *Migración*, *Condiciones de vida en la vivienda de interés social*, *Pérdida del valor patrimonial de la vivienda de interés social* y *Costo de vida en la vivienda de interés social*.

Se considera la *migración* una variable independiente importante en el modelo, por los antecedentes de movilidad local o internacional que la ciudad de Tijuana reporta históricamente, y que en la etapa neoliberal se han intensificado, bien por la oferta de trabajo de la industria maquiladora o el deseo de personas de diferentes entidades del país de cruzar la frontera internacional hacia los Estados Unidos de América con el fin de mejorar sus condiciones y calidad de vida.

---

<sup>26</sup> Esta aclaración se hace necesaria para diferenciar nuestro objeto de estudio, de la categoría *vivienda deshabitada* definida por el INEGI.

La forma en que los habitantes de estas viviendas desarrollan su vida en el marco de sus propias individualidades, así como en el contexto cultural-económico-político y social en estos conjuntos habitacionales, hacen que las *condiciones de vida en la vivienda de interés social* sean consideradas como otra variable explicativa del fenómeno del abandono de las viviendas de interés social.

*La Pérdida del valor patrimonial de la vivienda de interés social*, visto como el valor en el que se capitaliza en el mercado inmobiliario este tipo de bien, inicia su demérito -por causas naturales-, no bien se realiza el traslado de dominio del capital inmobiliario al derechohabiente, pero se magnifica y acelera, cuando en su vecindad se ubica una vivienda abandonada o -como en los casos de estudio que se exponen en esta investigación-, un sinnúmero de viviendas abandonadas. Es por ello que esta variable es considerada como una variable explicativa de la variable dependiente.

Finalmente, dadas las condiciones económicas precarias que enfrenta el trabajador derivada de los bajos salario, y el costo que le representa vivir en este tipo de conjuntos habitacionales en donde además de los costos fijos que tiene que enfrentar -como la amortización del crédito-, y otros, como el pago de servicios, transporte, educación, alimentación, etc., y la situación laboral inestable, hacen que el *costo de la vida en la vivienda de interés social*, sea otra variable explicativa para entender el fenómeno de la vivienda abandonada.

Hechas las precisiones anteriores, es necesario primero, obtener frecuencias de las variables representadas por las respuestas que obran en el cuestionario aplicado en las encuestas. Estas operaciones permiten la clarificación del análisis de las variables independientes que van a ser diagnosticadas con los indicadores seleccionados que aparecen en la tabla de operacionalización de variables (Anexo I.1 para Lomas de San Pedro, y Anexo I.2 para Villa del Campo Segunda Sección) y procesados en el programa de cálculo estadístico IBM SPSS, considerando los elementos descritos en el diseño de la encuesta, las unidades del muestreo y estratificación a fin de reducir al máximo los errores.

### Principales resultados del enfoque cuantitativo

Contando con que la metodología aplicada en este estudio es de tipo mixto, se mostrarán en primer lugar, los resultados obtenidos de la aplicación del enfoque cuantitativo de forma paralela en ambos fraccionamientos, considerando, que el cuestionario aplicado en los dos casos de estudio contiene las mismas interrogantes.

Cabe aclarar, previo al inicio, que se presentarán los resultados obtenidos de la aplicación de la encuesta en el análisis de las variables explicativas o independientes,<sup>27</sup> aclarando que el orden en el que se muestran responde a situaciones aleatorias y no a un orden de importancia.

Es necesario destacar también, que en el análisis estadístico se plantean las hipótesis de trabajo, y el objetivo es comprobar la hipótesis nula ( $h_0$ ) para refutar o negar lo que afirma la hipótesis de investigación. Es por esto que en el diagnóstico que se hace a continuación, se establecerá que nuestras variables explicativas son positivas o negativas, significando esto que, cuando es positiva favorece a la hipótesis nula y por tanto niega la hipótesis de investigación, por tanto nuestra variable explicativa no incide en la variable dependiente; cuando la hipótesis nula es negativa, afirma la hipótesis de investigación y por tanto nuestra variable explicativa tiene incidencia en la variable dependiente.

**Tabla 4.9. Forma en que la variable explicativa incide en la variable dependiente.**

<b>Variable explicativa</b>	<b>Hipótesis nula</b>	<b>Hipótesis de investigación</b>	<b>Relación Variable explicativa vs. Variable dependiente</b>
Positiva	Se cumple	Se refuta	No incide
Negativa	Se refuta	Se cumple	Sí incide

El análisis de las variables independientes inicia con el planteamiento de la variable y su definición teórica/conceptual, identificando al autor o autores de la misma o la fuente de origen. En función de la teoría, se define el indicador o indicadores que se utilizarán para valorar

---

<sup>27</sup> Se usará, asociado al de variable, el término explicativa o independiente de forma indistinta, pero su significado es el mismo.

la incidencia de la variable explicativa en la variable dependiente y la parte del indicador que se medirá, la forma de medirlo y su escala de medición con los parámetros de validación.

Finalmente se llega a valorar cada indicador, con lo que se obtiene como resultado la forma en que esta afecta a la variable dependiente y la magnitud en que cada variable independiente afecta a la variable dependiente, esto es, a la vivienda abandonada. Para consultar las tablas de operacionalización de variables, ver Anexos I-1 e I.2.

**Tabla 4.10. Variables a analizar y tipo al que pertenecen.**

Variable	Tipo
2. Migración	Independiente
3. Condiciones de vida en las viviendas de interés social	Independiente
4. Pérdida del valor patrimonial de la vivienda de interés social	Independiente
5. Costo de la vida en las viviendas de interés social	Independiente

### Variable 2. Migración

Variable	Definición	Autor
Migración	<p>Movimiento de población hacia el territorio de otro Estado o dentro del mismo, que abarca todo movimiento de personas sea cual fuere su tamaño, su composición o sus causas; incluye migración de refugiados, personas desplazadas, personas desarraigadas, <b>migrantes económicos</b>.</p> <p>Migrante económico. Persona que habiendo dejado su lugar de residencia o domicilio habitual busca mejorar su nivel de vida, en un país distinto al de origen. Este término suele utilizarse para diferenciar a los migrantes, en general, del refugiado que huye por persecución. También se usa para hacer referencia a personas que intentan ingresar en un país sin permiso legal y/o utilizando de mala fe procedimientos de asilo. Asimismo, se aplica a las personas que se establecen fuera del país de origen con el propósito de trabajar.</p>	<p>Organización Internacional para las Migraciones (OIM). Glosario sobre migración.</p> <p><a href="https://www.iom.int/es/los-terminos-clave-de-migracion#Migración">https://www.iom.int/es/los-terminos-clave-de-migracion#Migración</a>.</p> <p><a href="http://publications.iom.int/system/files/pdf/wmr2013_sp.pdf">http://publications.iom.int/system/files/pdf/wmr2013_sp.pdf</a></p>

Análisis

**Tabla 4.11. Productos resultantes del análisis, para la variable Migración.**

No.	Indicador	LdSP %	VdCSS %
1	Trabajadores que cruzan a diario	0.4	0.0
2	Trabajadores que cruzan semanal	0.9	0.0
3	Trabajadores que viven en EEUU	0	0.0
4	Trabajadores que laboran en otro municipio	1.5	14.3

Elaboración propia. Marzo de 2019

Estos números nos indican que por lo menos las muestras tomadas en las encuestas, no laboran en los Estados Unidos de América y un pequeño porcentaje trabaja en otro municipio. Sin embargo, existe información publicada por el CONAPO y el COLEF, y el investigador Josiah Heyman y el Centro Hispánico PEW, que permite hacer las siguientes consideraciones:

Indicador	Lomas de San Pedro	Villa del Campo Segunda Sección
1. Trabajadores que cruzan a diario 2. Trabajadores que cruzan semanal 3. Trabajadores que viven en EEUU.	Se elaboró la tabla de índices de frecuencia de cruce.  El resultado es positivo debido a que los porcentajes obtenidos no llegan al 1%. Existe sin embargo, la información de la <i>Encuesta sobre migración en la frontera norte de México*</i> y el investigador Josiah Heyman (Heyman, 2015:434), en la que se considera que la migración sí tiene un peso significativo. No obstante esta, <b>Estos indicadores se consideran positivos.</b>	Se elaboró la tabla de índices de frecuencia de cruce.  El resultado es positivo debido a que los porcentajes obtenidos son de 0%. Existe sin embargo, la información de la <i>Encuesta sobre migración en la frontera norte de México*</i> y el investigador Josiah Heyman (Heyman, 2015:434), en la que se considera que la migración sí tiene un peso significativo. No obstante esta, <b>estos indicadores se consideran positivos.</b>
4. Trabajadores que laboran fuera del municipio de Tijuana	Se elaboró la tabla de frecuencia de trabajadores que laboran fuera de Tijuana. El porcentaje máximo de trabajadores que laboran fuera del municipio es de 1.2% y corresponde a trabajadores que laboran en Tecate. En base a los resultados, <b>este indicador se considera positivo.</b>	Se elaboró la tabla de frecuencia de trabajadores que laboran fuera de Tijuana. El porcentaje máximo de trabajadores que laboran fuera del municipio es de 12.4% y corresponde a trabajadores que laboran en Tecate. En base a los resultados, <b>este indicador se considera positivo.</b>
5. Situación económica	Se elaboró la tabla de R-I-G y se comparó con las cantidades expresadas en la ENIGH, en la que el promedio mensual de	Se elaboró la tabla de R-I-G y se comparó con las cantidades expresadas en la ENIGH, en la que el promedio mensual de



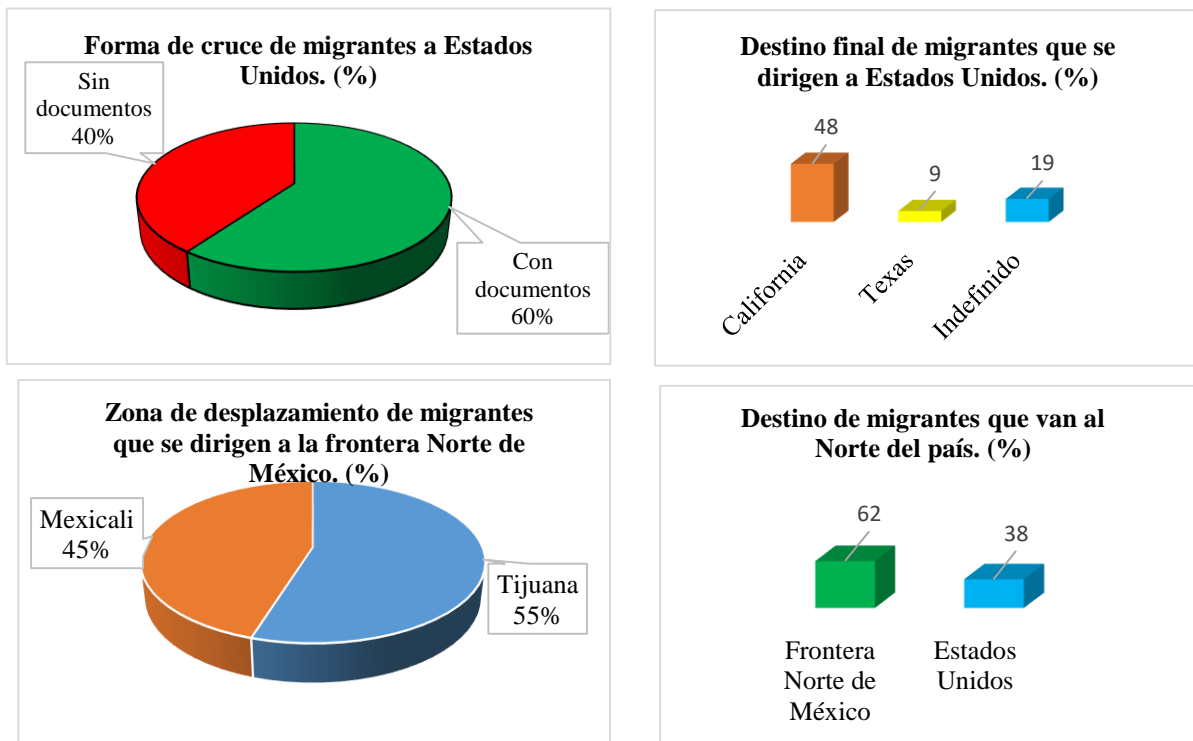
## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California

	<p>gastos es de \$ 10,583.80 pesos. El 65.7% de los trabajadores ganan hasta 4 salarios mínimos (\$ 9,604.80) y solo el 15.1% percibe hasta 5 salarios mínimos (\$ 12,006.00). <b>Este indicador se considera negativo</b> ya que el 65.7% de los trabajadores no alcanza a percibir suficiente para cubrir el promedio de gastos que publica la ENIGH.</p>	<p>gastos es de \$ 10,583.80 pesos. El 75% de los trabajadores ganan hasta 4 salarios mínimos (\$ 9,604.80) y solo el 11.4% percibe hasta 5 salarios mínimos (\$ 12,006.00). <b>Este indicador se considera negativo</b> ya que el 75% de los trabajadores no alcanza a percibir suficiente para cubrir el promedio de gastos que publica la ENIGH.</p>
--	---	---

\* Para ver la publicación de estas instituciones, por favor refiérase a las páginas 45 a 47 en este documento.

Esta información contradice a la encontrada en la encuesta, sin embargo lo contundente de la primera permite asumir que la variable es negativa e incide en la variable dependiente, la vivienda abandonada.

### Gráficas 4.1. Información realtiva a la Encuesta sobre Migración en la frontera.



Fuente. Elaboración propia con datos de (El Colegio de la Frontera Norte, et al., 2011:70-72). Marzo de 2019. Para ver el análisis completo, refiérase a los Anexos 4.9 y 4.10.

Resultado

**Tabla 4.12. Resultado de la valoración de la variable Migración.**

Indicador	LdSP	VdCSS
1. Trabajadores que cruzan a diario.	+100%	+100%
2. Trabajadores que cruzan semanal.	+100%	+100%
3. Trabajadores que viven en EEUU.	+100%	+100%
4. Trabajadores que laboran en otro municipio.	+100%	+100%
5. Situación Económica.	-100%	-100%

Fuente. Elaboración propia con datos de valoración de variables. Marzo de 2019.

**Variable 3. Condiciones de vida en la vivienda de interés social**

Variable	Definición	Autor
Condiciones de vida en la vivienda de interés social	Modos en que las personas desarrollan su existencia, enmarcadas por particularidades individuales y por el contexto cultural, económico, político y social en el que les toca vivir, se lo mide por ciertos indicadores observables.	Benítez Ampudia, José Carlos (2010). Schteingart, Martha (1997). Organización Panamericana de la Salud (1994). <a href="https://es.thefreedictionary.com/">https://es.thefreedictionary.com/</a>

Análisis

Indicador	Lomas de San Pedro	Villa del Campo Segunda Sección
1. Factores Culturales		
a) Número de habitantes por vivienda	El número de habitantes varía entre 2 y 4 con porcentajes cercanos al 25%, sin embargo, el 4.9% de las viviendas alojan a 6 habitantes. El 96% de las viviendas encuestadas son de 2 recámaras lo cual concuerda con los dos prototipos existentes en el fraccionamiento.	El número de habitantes varía entre 2 y 4 con porcentajes superiores al 20%, sin embargo, el 4.4% de las viviendas alojan a 6 habitantes. El 57.9% de las viviendas encuestadas son de 1 recámara y el 38.6 de 2 recámaras lo cual concuerda con los prototipos existentes en el fraccionamiento.
b) Grado de hacinamiento	Se realizó el cálculo del índice de hacinamiento para lo cual se tomaron los valores máximos a fin tener el valor	Se realizó el cálculo del índice de hacinamiento para lo cual se tomaron los valores máximos a fin tener el valor

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California

<p>c) Grado académico / Nivel de escolaridad</p>	<p>crítico, lo cual resultó en 2 hab/rec. Este resultado es menor al de la media nacional publicada por el INEGI (2.5 hab/rec).</p> <p>El grado académico es nivel básico, el 23.2% ha completado hasta el nivel Secundaria, nivel Medio 7.8% y Superior 2.2%. Esta situación de hecho no representa actualmente un problema, sin embargo es importante considerar que no existe en el fraccionamiento oferta para educación en nivel medio ni superior.</p>	<p>crítico, lo cual resultó en 4 hab/rec. Este resultado es mayor al de la media nacional publicada por el INEGI (2.5 hab/rec).</p> <p>El grado académico es nivel básico, el 21.4% ha completado hasta el nivel Secundaria, nivel Medio 6.1% y Superior 1.4%. Esta situación de hecho no representa actualmente un problema, sin embargo es importante considerar que no existe en el fraccionamiento oferta para educación en nivel medio ni superior.</p>
<p>2. Factores Económicos</p> <p>a) Pobreza/Nivel de ingreso</p> <p>b) Condiciones físicas de la vivienda</p> <p>i) Seguridad/Estatus de propiedad de la vivienda</p>	<p>Se elaboró la tabla de R-I-G y se comparó con las cantidades expresadas en la ENIGH, en la que el promedio mensual de gastos es de \$ 10,583.80 pesos. El 65.7% de los trabajadores ganan hasta 4 salarios mínimos (\$ 9,604.80) y solo el 15.1% percibe hasta 5 salarios mínimos (\$ 12,006.00). Este indicador se considera negativo ya que el 65.7% de los trabajadores no alcanza a percibir suficiente para cubrir el promedio de gastos que publica la ENIGH.</p> <p>La percepción de los habitantes respecto a la seguridad en la vivienda es negativa (66.6%).</p> <p>El 52.4% en la encuesta es propietario de su vivienda, un 36.9% dijo estarla rentando, por lo que se deduce que existe un gran número de beneficiados que no tienen necesidad de vivienda. Sin embargo la finalidad de este instrumento no es la de juzgar la necesidad de vivienda.</p>	<p>Se elaboró la tabla de R-I-G y se comparó con las cantidades expresadas en la ENIGH, en la que el promedio mensual de gastos es de \$ 10,583.80 pesos. El 75% de los trabajadores ganan hasta 4 salarios mínimos (\$ 9,604.80) y solo el 11.4% percibe hasta 5 salarios mínimos (\$ 12,006.00). Este indicador se considera negativo ya que el 75% de los trabajadores no alcanza a percibir suficiente para cubrir el promedio de gastos que publica la ENIGH.</p> <p>La percepción de los habitantes respecto a la seguridad en la vivienda es negativa (71.4%).</p> <p>El 51% en la encuesta es propietario de su vivienda, un 36% dijo estarla rentando, por lo que se deduce que existe un gran número de beneficiados que no tienen necesidad de vivienda, sin embargo la finalidad de este instrumento no es la de juzgar la necesidad de vivienda.</p>

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California

<p>ii) Tamaño. Espacios suficientes y funcionales</p>	<p>Analizando los prototipos de las viviendas (Cuádruplex y Dodecadúplex) se encuentra que el espacio interior es suficiente ya que aun en un área tan pequeña (42.31 y 42.63 m<sup>2</sup> respectivamente), existen los espacios necesarios para realizar las actividades de la vivienda. En cuanto a la funcionalidad, en las imágenes 4.11 e 4.12 (págs. 195 y 196), se observa que la distribución de los espacios genera una zona de circulación dentro de la estancia (estancia-comedor) la cual reduce la superficie, y por ende la funcionalidad, de este componente.</p>	<p>Analizando los prototipos de las viviendas se encuentra que el espacio interior es suficiente ya que aun en un área tan pequeña (30.95, 56.534 y 37.669 y 55.095 m<sup>2</sup>), existen los espacios necesarios para realizar las actividades de la vivienda. En cuanto a la funcionalidad, en las imágenes 4.14, 4.15, 4.16 y 4.17 (págs. 207, 208, 209 y 210), se observa que la distribución de los espacios genera una zona de circulación dentro de la estancia (estancia-comedor) la cual reduce la superficie, y por ende la funcionalidad, de este componente.</p>
<p>ii) Privacidad. Privacidad de los espacios.</p>	<p>Las viviendas no proporcionan condiciones de privacidad, esto se determinó al revisar sus prototipos y apreciar que solo una junta constructiva separa los muros de las viviendas, de ahí que el 37.3% de los encuestados consideran peor su vivienda actual contra la anterior en el ruido de los vecinos y el 6.1% manifiesta tener problema con sus vecinos. No existe privacidad.</p> <p>La percepción de los trabajadores respecto a la privacidad de su vivienda es de que es igual a la anterior (36.4%).</p>	<p>Las viviendas no proporcionan condiciones de privacidad, esto se determinó al revisar sus prototipos y apreciar que solo una junta constructiva separa los muros de las viviendas. El 48.7% utiliza espacios diferentes a la recámara para dormir ya que el 57.9% de las viviendas encuestadas son de 1 recámara, el 23.2% tiene 3 habitantes y el 20.2% tiene 4, lo cual no proporciona privacidad en los espacios.</p> <p>La mayoría de los encuestados considera igual o mejor su vivienda actual que la anterior respecto al ruido de los vecinos, tranquilidad y privacidad, pero el 75% la considera chica lo cual es paradójico ya que el 57% considera la privacidad adecuada.</p>
<p>iii) Iluminación y ventilación natural suficiente.</p>	<p>De acuerdo al tipo de ventanas en ambos prototipos, se observa que la iluminación no cumple con la norma.</p> <p>Para revisar el cálculo conforme a la Norma ver Anexo 4.9.</p>	<p>De acuerdo al tipo de ventanas en ambos prototipos, se observa que la iluminación no cumple con la norma.</p> <p>Para revisar el cálculo conforme a la Norma ver Anexo 4.9.</p>

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California

<p>iv) Localización y orientación en el predio.</p>	<p>En cuanto a la ventilación, ambos prototipos cumplen con la norma. Para revisar el cálculo conforme a la Norma ver Anexo 4.9.</p> <p>Después de analizar la carta de vientos y orientación cardinal, se determina que no cumple con la normatividad propuesta, toda vez que el total del fraccionamiento orienta sus viviendas en función del alineamiento de las vialidades, y no de la normatividad.</p>	<p>En cuanto a la ventilación, la superficie de la parte corrediza de las ventanas es suficiente para una ventilación adecuada de acuerdo a la norma. Para revisar el cálculo conforme a la Norma ver Anexo 4.9.</p> <p>Después de analizar la carta de vientos y orientación cardinal, se determina que no cumple con la normatividad propuesta, toda vez que el total del fraccionamiento orienta sus viviendas en función del alineamiento de las vialidades, y no de la normatividad.</p>
<p>3. Factores Políticos. a) Densidad poblacional urbana y en las periferias.  b) Dimensión espacial de la ocupación del espacio urbano y rural. i) Uso de suelo equilibrado.  ii) Zonificación apropiada y geometría funcional.</p>	<p>Se analizó el plano de lotificación del fraccionamiento y se determina que cumple con la densidad habitacional que establece el Acuerdo de autorización del fraccionamiento.</p> <p>La relación racional entre los componentes urbanos no existe en este fraccionamiento, solo existen instalaciones de educación en nivel básico. No existen otro tipo de componentes urbanos sino los provistos por los mismos habitantes al interior de sus viviendas, como tiendas, farmacias, ferreterías, etc., por lo que la mezcla de uso de suelo se da fuera del reglamento. La percepción de los habitantes, además, es negativa de acuerdo a los porcentajes de respuesta obtenidos en la encuesta.</p> <p>Se aplicó la Herramienta de Evaluación del Entorno de la Vivienda para la evaluación del fraccionamiento, el cual</p>	<p>Se analizó el plano de lotificación del fraccionamiento y se determina que cumple con la densidad habitacional que establece el Acuerdo de autorización del fraccionamiento.</p> <p>Existe una relación racional de uso de suelo en el fraccionamiento. De acuerdo al plano del fraccionamiento, al recorrido que en la etapa del trabajo de campo se hizo y en las fichas de observación no participante que se levantaron se apreció una mezcla entre usos de suelo habitacional, comercial, recreativo y de servicios equilibrado. La percepción de los habitantes, además, es positiva de acuerdo a los porcentajes de respuesta obtenidos en la encuesta.</p> <p>Se aplicó la Herramienta de Evaluación del Entorno de la Vivienda para la evaluación del fraccionamiento, el cual</p>

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California

<p>iii) Infraestructura vial integradora.</p>	<p>obtuvo una puntuación de 55, por lo que se considera que no cumple.</p> <p>Las consideraciones para este instrumento de medición son similares a las planteadas en uso de suelo equilibrado. En cuanto a la infraestructura vial, se plantean las mismas observaciones para el acceso, que para la Zonificación.</p> <p>En cuanto al acceso de los habitantes al equipamiento y servicios públicos, se han considerado ocho componentes, 5 de los cuales resultan negativos y solo tres positivos.</p>	<p>obtuvo una puntuación de 65, por lo que se considera que no cumple.</p> <p>Después de analizar el plano de vialidades del fraccionamiento y de la ciudad de Tijuana, se observa que la infraestructura de acceso con que cuenta este conjunto es deficiente ya que solo cuenta con una vialidad de dos carriles para ingresar por el sur y otra por el norte, mismas que dan servicio a tres fraccionamientos.</p> <p>En cuanto al acceso al equipamiento y servicios del fraccionamiento, este se da a través de una vialidad de penetración denominada Paseo del Valle que atraviesa el fraccionamiento de forma longitudinal y el resto, calles secundarias.</p>
<p>iv) Equipamiento urbano.</p>	<p>El Sistema Normativo de Equipamiento de SEDESOL incluye en el nivel barrial, los Subsistemas que incluyen espacios complementarios e instalaciones: Educación; Cultura; Salud; Comunicaciones; Transporte; Recreación; Deporte; Servicios urbanos. El Fraccionamiento Lomas de San Pedro únicamente cuenta con las instalaciones de Educación y Transporte, por lo que se considera que no cumple con la Norma Oficial.</p> <p>El fraccionamiento no cuenta con áreas de Espacio público por lo que no es posible elaborar un plano.</p>	<p>El Sistema Normativo de Equipamiento de SEDESOL incluye en el nivel barrial, los Subsistemas que incluyen espacios complementarios e instalaciones: Educación; Cultura; Salud; Comunicaciones; Transporte; Recreación; Deporte; Servicios urbanos. El fraccionamiento solo cumple con los espacios dedicados a Educación y Transporte, por lo que se considera que no cumple con la Norma Oficial.</p> <p>Se elaboró un plano con la ubicación del espacio público dentro del fraccionamiento así como la matriz de distancias del mismo a las viviendas.</p>
<p>v) Espacio público.</p>	<p>La encuesta, a pregunta específica de cómo consideran el Espacio público, contestó de forma que calificó tres de los cinco adjetivos de forma positiva y dos de forma negativa por lo que se determina, en base a esta consideración, como Mediano. Sin embargo es necesario recalcar que en</p>	<p>El fraccionamiento cuenta con áreas de espacio público suficientes, sin embargo, existe un gran número de malvivientes que pululan por el fraccionamiento y por el derecho de vía del ferrocarril. La percepción de los habitantes es que no es</p>

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California

vi) Mobiliario urbano.	<p>el fraccionamiento no existe espacio público para el disfrute de los habitantes. De entre los componentes que integran el Mobiliario urbano, solo faltan en el fraccionamiento teléfonos públicos. El alumbrado público es un componente que existe en el fraccionamiento, sin embargo, solo funciona el que se encuentra en las avenidas. La percepción de los habitantes es que falta alumbrado público (31%), y áreas verdes (5.5%).</p>	<p>seguro (72.9%) y (75.4%) que sí es muy peligroso. De entre los componentes que integran el Mobiliario urbano, solo faltan en el fraccionamiento teléfonos públicos. En cuanto al porcentaje de encuestados, el 23.1% manifiestan que el alumbrado público requiere atención. La percepción de los habitantes en este instrumento de medición, es Mediano.</p>
c) Transporte.	<p>Una vez revisada la NOM-067-SCT-2/SECOFI-1999, se determina que el transporte público que da servicio al fraccionamiento cumple con las especificaciones de dicho documento. En cuanto a la percepción de satisfacción de sus usuarios, el 44% piensa que es peor que en su antigua vivienda. Su percepción es negativa.</p>	<p>Una vez revisada la NOM-067-SCT-2/SECOFI-1999, se determina que el transporte público que da servicio al fraccionamiento cumple con las especificaciones de dicho documento. En cuanto a la percepción de satisfacción de sus usuarios, el 43.4% piensa que es mejor que en su antigua vivienda, el 70.6% considera el transporte público como adecuado y el 79.4% considera las paradas convenientemente ubicadas.</p>
d) Seguridad	<p>La percepción de los encuestados en lo que se refiere a la seguridad en el fraccionamiento es sin lugar a dudas negativa. El 45% de los encuestados considera muy alta la inseguridad, y al 44% disgusta esta situación. El municipio de Tijuana es considerado uno de los más peligrosos en el país según reporte del Secretariado Ejecutivo del Sistema Nacional de Seguridad Pública que reporta para el período 2011-2015, 95,267 delitos dolosos para esta ciudad.</p>	<p>La percepción de los encuestados en lo que se refiere a la seguridad en el fraccionamiento es sin lugar a dudas negativa. El 45.9% no recomendaría comprar una vivienda en este fraccionamiento por la inseguridad. La Incidencia Delictiva Municipal (IDM) para la ciudad de Tijuana, representa la segunda en importancia en el nivel nacional. En el período 2011-2015, se contabilizaron 95,267 actos delictivos dolosos.</p>
4. Factores Sociales		
a) Acceso a servicios de salud.	En el fraccionamiento no existen instalaciones del Sector Salud, no hay	En el fraccionamiento no existen instalaciones del Sector Salud, no hay

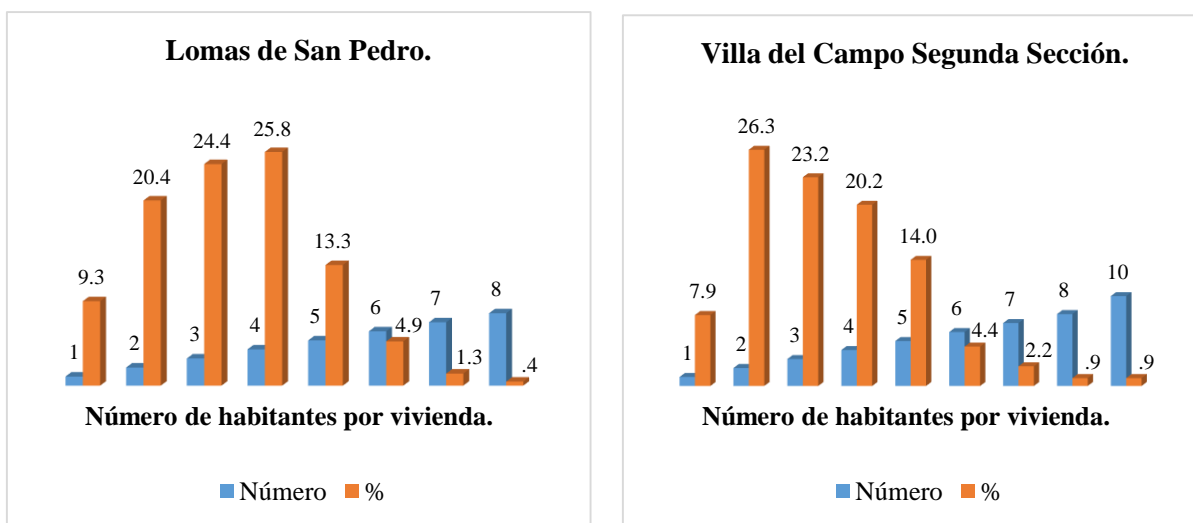
## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California

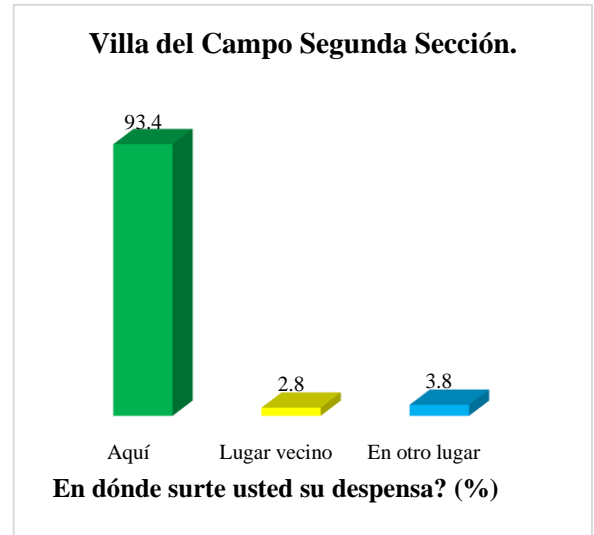
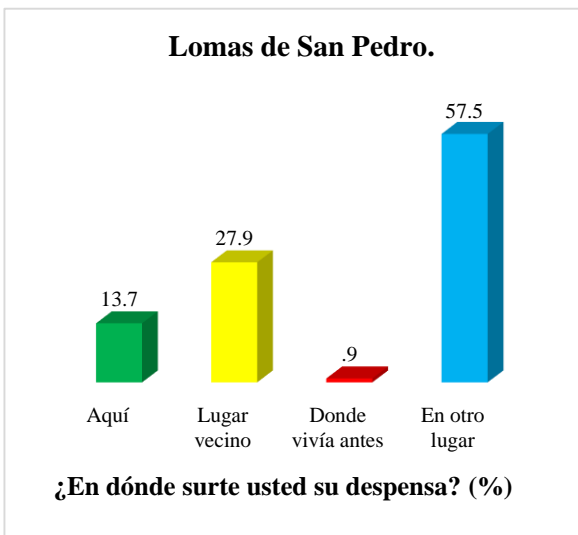
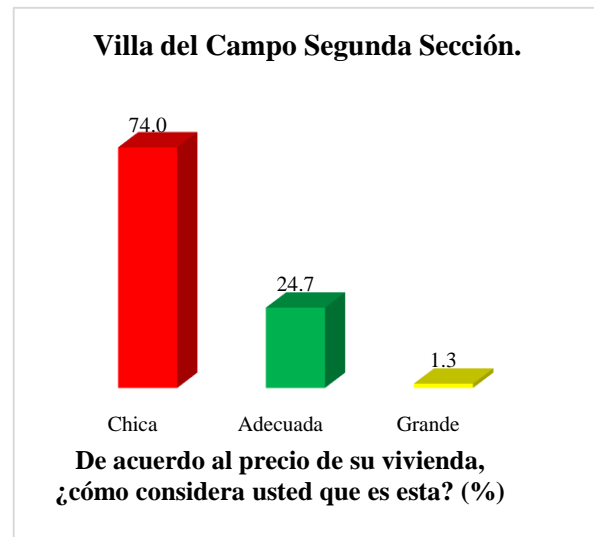
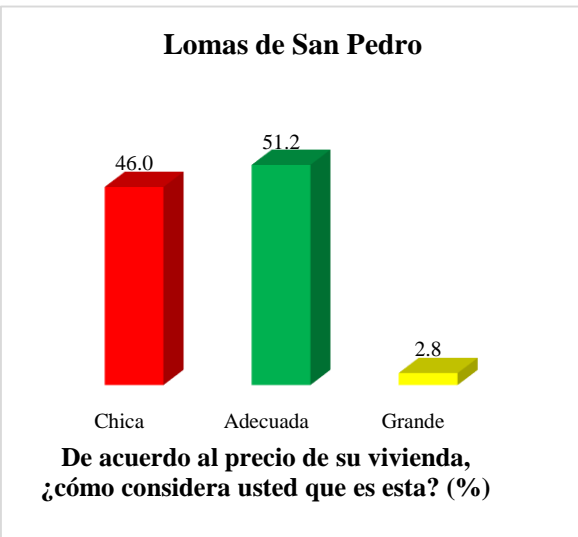
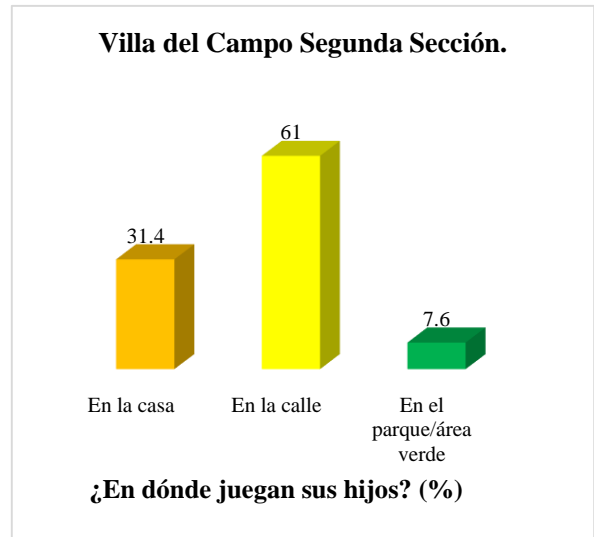
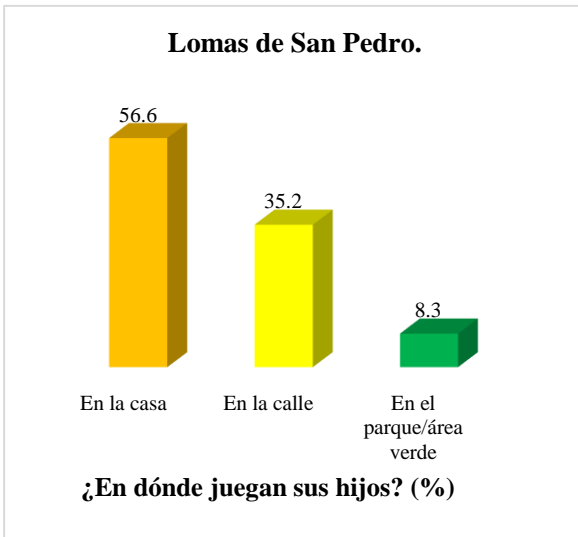
<p>b) Situación laboral.</p>	<p>clínicas ni consultorios médicos. Este instrumento se considera negativo.</p> <p>Los habitantes consideran peor los servicios de salud (70.7%) que en su vivienda anterior. El 100% da cuenta que no existe este servicio. Este instrumento se considera negativo.</p>	<p>clínicas ni consultorios médicos. Este instrumento se considera negativo.</p> <p>La percepción de los encuestados en este rubro, es también negativa, dado que el 86% opina que no hay este servicio.</p>
<p>i) Estatus de empleo.</p>	<p>La mayor parte de los habitantes de este fraccionamiento trabajan como obreros de industria de manufactura, por ello tienen acceso a un crédito de vivienda. El 33.6% de los encuestados mantienen un empleo fijo. Este instrumento se considera positivo.</p>	<p>La mayor parte de los habitantes de este fraccionamiento trabajan como obreros de industria de manufactura, por ello tienen acceso a un crédito de vivienda. El 89.6% de los encuestados mantienen un empleo fijo. Este instrumento se considera positivo.</p>
<p>ii) Acceso a oportunidades de empleo.</p>	<p>El plano de ubicación muestra distancias mayores a 20 kilómetros a los centros de trabajo de los obreros de la industria de manufactura, por lo que se considera el instrumento negativo.</p> <p>La percepción de los habitantes respecto al acceso a su trabajo/escuela es peor que en su vivienda anterior.</p> <p>Dado que la mayor parte de los habitantes de este fraccionamiento trabajan como obreros de industria de manufactura, tienen que trasladarse hasta las fábricas (maquiladoras) que se ubican en los diferentes parques industriales de Tijuana o Tecate. El acceso a oportunidades de empleo son altas debido a la gran cantidad de industria de este tipo en estos dos municipios, sin embargo estas -con excepción de la fábrica de automóviles Toyota-, se encuentran a más de 20 km de distancia, por lo que ambos instrumentos de medición se consideran negativos.</p>	<p>El plano de ubicación muestra distancias mayores a 20 kilómetros a los centros de trabajo de los obreros de la industria de manufactura, por lo que se considera el instrumento negativo.</p> <p>La percepción de los habitantes respecto al acceso a su trabajo/escuela es negativa.</p> <p>Dado que la mayor parte de los habitantes de este fraccionamiento trabajan como obreros de industria de manufactura, tienen que trasladarse hasta las fábricas (maquiladoras) que se ubican en los diferentes parques industriales de Tijuana o Tecate. El acceso a oportunidades de empleo son altas debido a la gran cantidad de industria de este tipo en estos dos municipios, sin embargo estas -con excepción de la fábrica de automóviles Toyota-, se encuentran a más de 20 km de distancia, por lo que ambos instrumentos de medición se consideran negativos.</p>
<p>c) Identidad social.</p> <p>i) Sentido de pertenencia/Satisfacción con su nueva vivienda.</p>	<p>Las preguntas del cuestionario dedicadas a encontrar indicios del sentido de pertenencia y a la satisfacción con su</p>	<p>Las preguntas del cuestionario dedicadas a encontrar indicios del sentido de pertenencia y a la satisfacción con su</p>

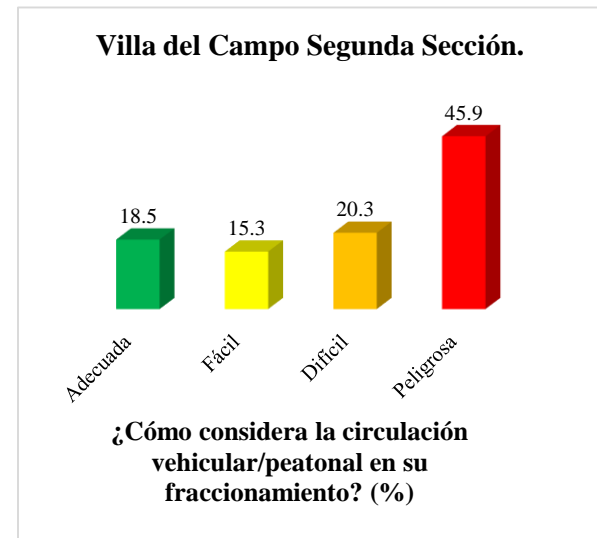
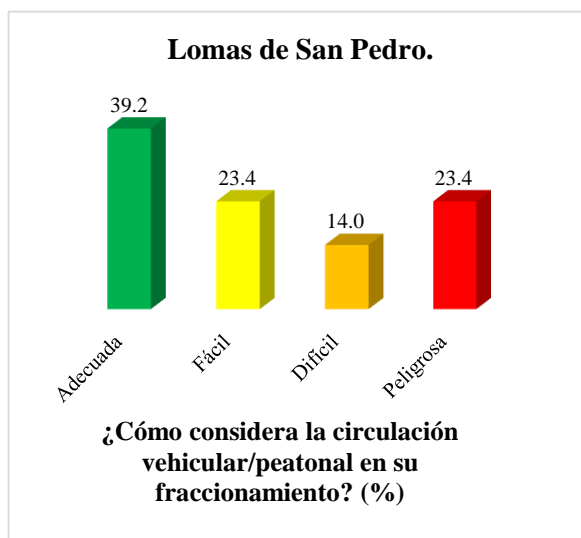
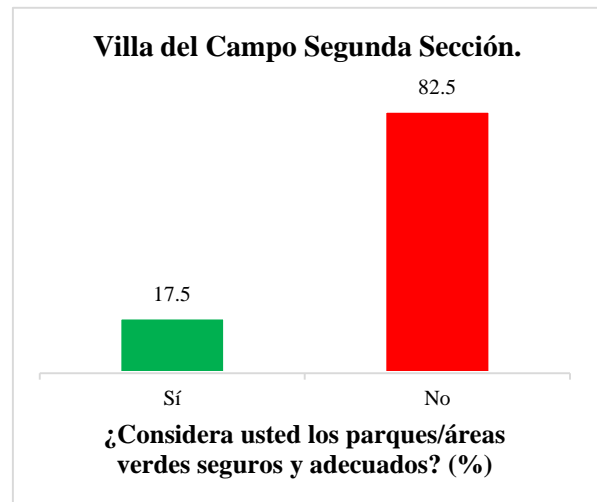
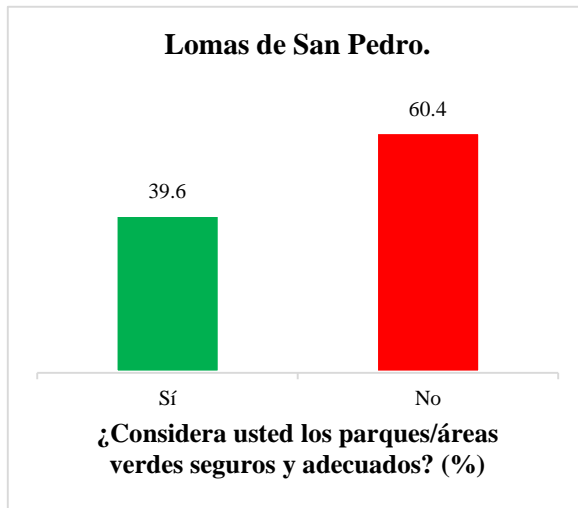
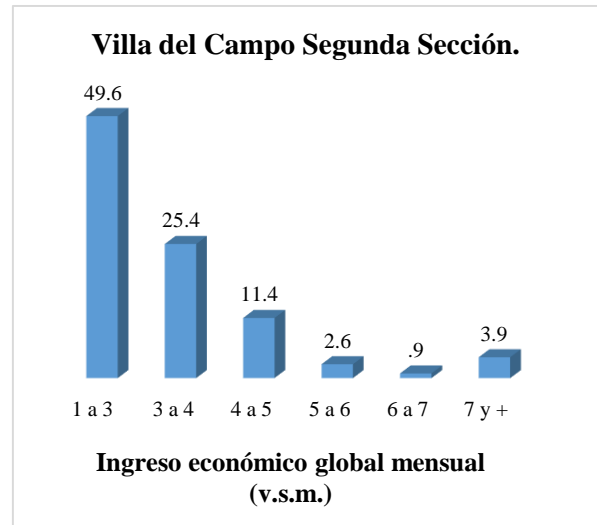
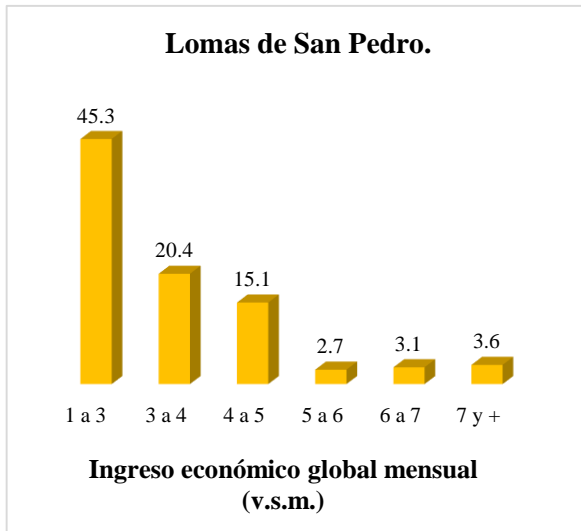


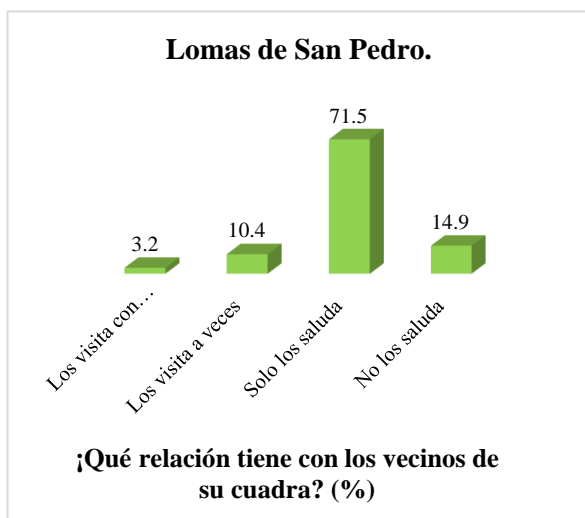
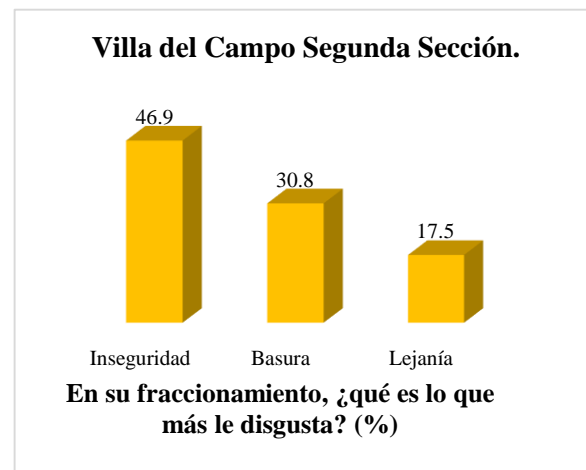
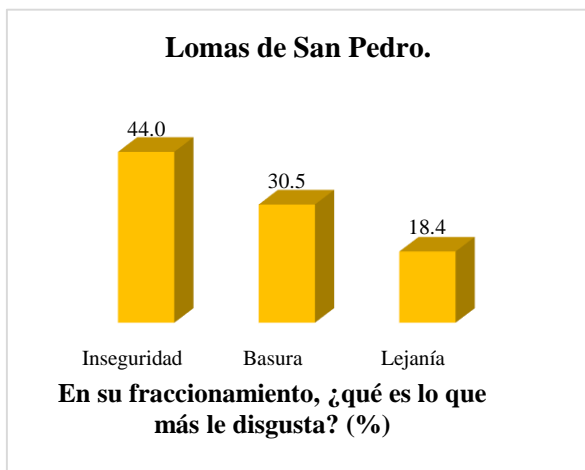
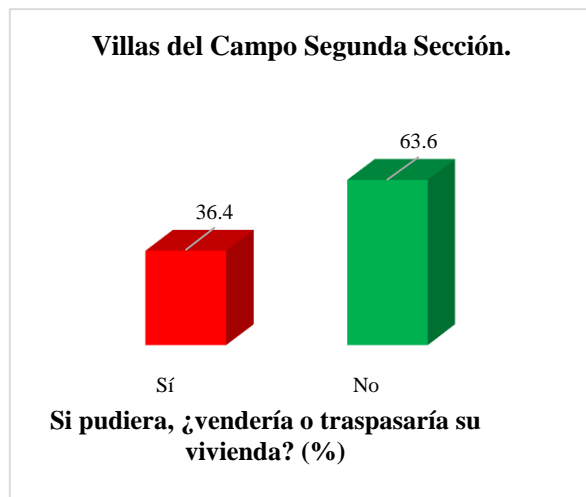
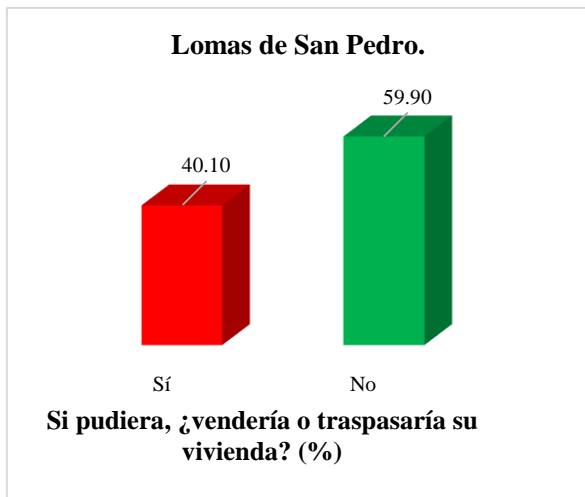
<p>ii) Participación vecinal.</p>	<p>nueva vivienda, arrojaron los siguientes resultados: cinco positivos, uno neutro y seis negativos. La percepción es Mediana y la valoración de este instrumento se considera neutra.</p> <p>La participación vecinal, por su parte, califica 2 opiniones positivas, una neutra y una negativa. La percepción se considera Mediana.</p>	<p>nueva vivienda, considera cuatro positivos y seis negativos. En función de lo anterior, se considera que la percepción de los habitantes es Negativa.</p> <p>La participación vecinal, por su parte, califica 2 opiniones positivas, una neutra y dos negativa. La percepción se considera Mediana. Este instrumento se considera neutro.</p>
<p>iii) Tiempo dedicado a actividades lúdicas o de reposo.</p>	<p>El tiempo empleado en el transporte diario a sus actividades fluctúa entre una y dos horas (del 27.2 al 43.2%), considerando, además, el tiempo dedicado al trabajo y estudio, se considera que queda tiempo libre para dedicarlo a actividades lúdicas. La percepción es mediana.</p>	<p>El tiempo empleado en el transporte diario a sus actividades fluctúa entre una y dos horas (del 38 al 43.9%), por lo que considerando, además, el tiempo dedicado al trabajo y estudio, se considera que queda tiempo libre para dedicarlo a actividades lúdicas y de recreación. El instrumento se considera positivo.</p>
<p>d) Satisfacción con la vivienda.</p>	<p>Este índice se compone de ocho partes, cinco de las cuales son positivas, una es neutra y dos es negativa. Se considera la percepción de los habitantes positiva.</p>	<p>Este índice se compone de siete partes, cuatro de las cuales son positivas y tres son negativas, por lo que se considera que la percepción de los habitantes es positiva.</p>

**Gráficas 4.2. Resultados asociados al análisis de la variable Condiciones de vida en la vivienda de interés social.**









Fuente. Elaboración propia con datos de encuesta levantada (sep-nov 2017).  
Para ver el análisis completo, refiérase a los Anexos 4.13 y 4.14.

Resultado

**Tabla 4.13. Resultado de la valoración de la variable, Condiciones de vida en la vivienda de interés social.**

Indicador	LdSP	VdCSS
1. Factores Culturales.	+66.6%	-66.6%
2. Factores Económicos.	-60%	-80%
3. Factores Políticos.	-69%	-50%
4. Sociales.	-50%	+50%

Fuente. Elaboración propia con datos de valoración de variables. Marzo de 2019.

**Variable 4. Pérdida del valor patrimonial de la vivienda de interés social**

Variable	Definición	Autor
Pérdida del valor patrimonial de la vivienda de interés social	Merma que sufre el valor -en el que se capitaliza en el mercado inmobiliario-, la vivienda de interés social –garante de la protección económica de la familia y el hogar a que se refieren nuestra Carta Magna y otros ordenamientos legales- que se ubica en la vecindad de vivienda abandonada.	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículos 27, fracc. XVII y 123, fracc. XXVIII. Código Civil para el Distrito Federal, artículos 723 y 727.

Análisis

Indicador	Lomas de San Pedro	Villa del Campo Segunda Sección
1. Equipamiento.	El Sistema Normativo de Equipamiento de SEDESOL incluye en el nivel barrial, los Subsistemas que incluyen espacios complementarios e instalaciones de: Educación; Cultura; Salud; Comunicaciones; Transporte; Recreación; Deporte y Servicios urbanos. El fraccionamiento Lomas de San Pedro únicamente cuenta con las instalaciones de Educación y Transporte por lo que no cumple con la Norma.	El Sistema Normativo de Equipamiento de SEDESOL incluye en el nivel barrial, los Subsistemas que incluyen espacios complementarios e instalaciones de: Educación; Cultura; Salud; Comunicaciones; Transporte; Recreación; Deporte y Servicios urbanos. El fraccionamiento Villa del Campo Segunda Sección cuenta solo con las instalaciones de Educación y Transporte por lo que no cumple con la Norma.
2. Seguridad.	La percepción de los encuestados en lo que se refiere a la Seguridad en el	La percepción de los encuestados en lo que se refiere a la Seguridad en el

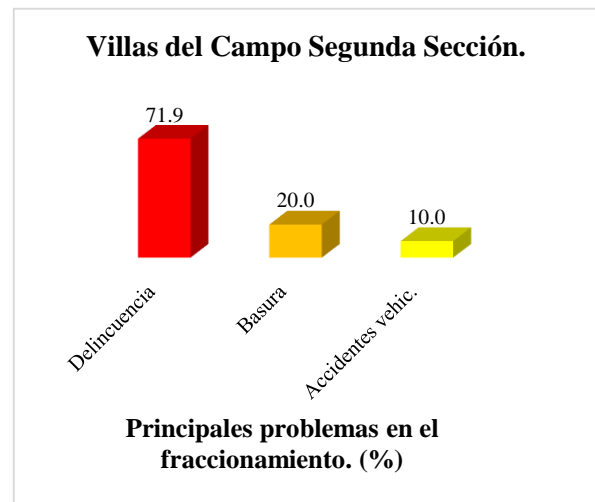
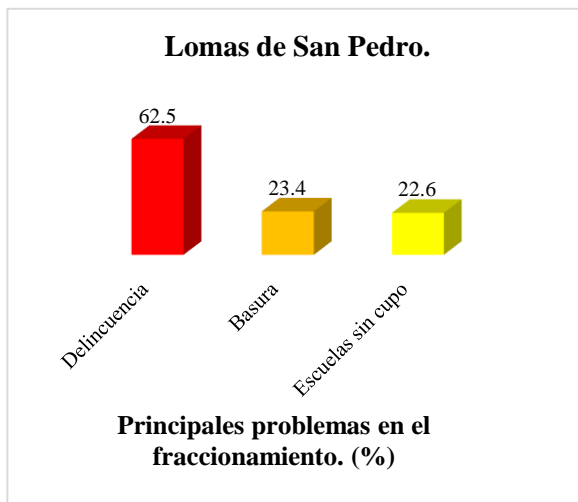
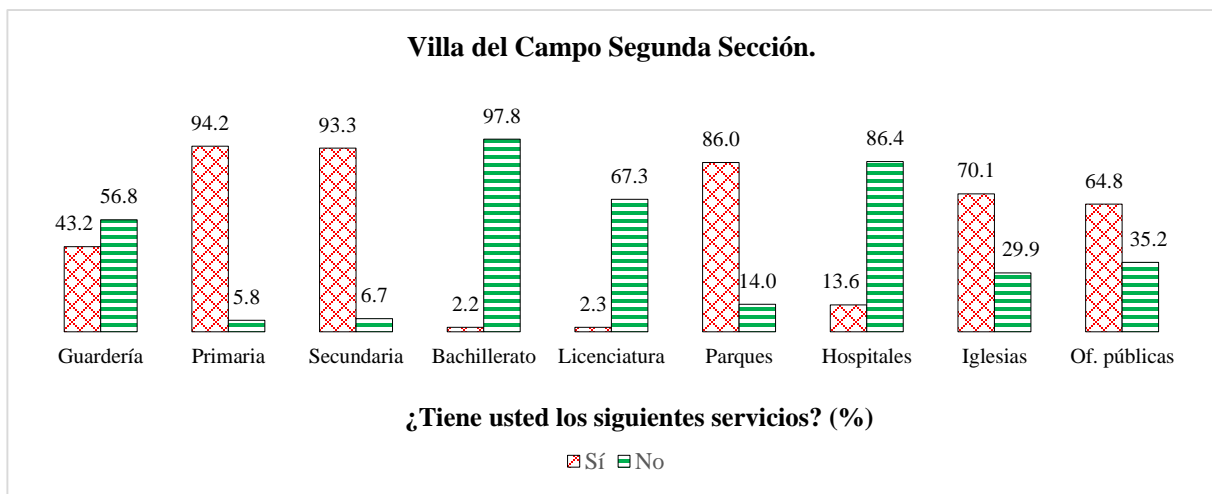
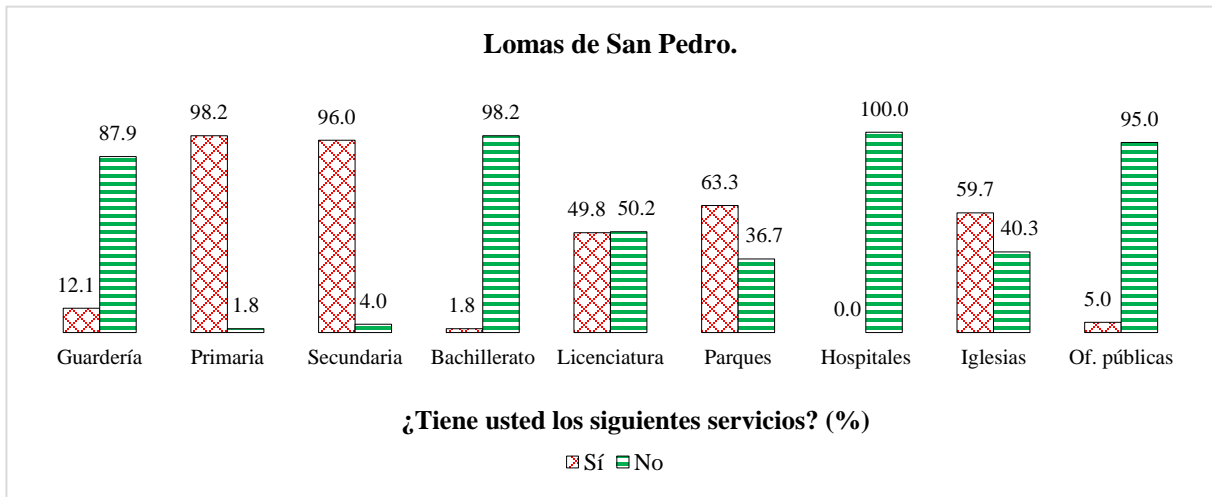
## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California

	<p>fraccionamiento es sin lugar a dudas negativa. El 44.9% de los encuestados considera la inseguridad como un problema, y al 44% disgusta esta situación.</p> <p>El municipio de Tijuana es considerado uno de los más peligrosos en el país según reporte del Secretariado Ejecutivo del Sistema Nacional de Seguridad Pública que reporta para el período 2011-2015, 95,267 delitos dolosos para esta ciudad.</p>	<p>fraccionamiento es sin lugar a dudas negativa. El 45.9% no recomendaría comprar una vivienda en este fraccionamiento por la inseguridad.</p> <p>La Incidencia Delictiva Municipal (IDM) para la ciudad de Tijuana, representa la segunda en importancia en el nivel nacional. En el período 2011-2015, se contabilizaron 95,267 actos delictivos dolosos.</p>
3. Servicios.	<p>En general, la percepción de los encuestados acerca de los Servicios públicos es negativa, sobre todo en alumbrado público y vigilancia policiaca. Sin embargo, y a pesar que reciben cuatro servicios públicos, faltan dos que son sumamente importantes y que provocan la percepción de delincuencia (45%) y disgusto (44%) en los encuestados.</p> <p>Dentro del Conjunto, existe 768 tableros de CFE, sin medidor, y contando con que solo se construyeron 2,812 viviendas resulta que el 27.3% de las viviendas no cuentan con el servicio de energía eléctrica de forma oficial.</p> <p>En cuanto al funcionamiento de lámparas de alumbrado público, en el levantamiento físico se determinó que solamente dan este servicio las que se ubican en las calles y avenidas del fraccionamiento, mientras que las que se ubican al interior de las privadas no.</p>	<p>En general, la percepción de los encuestados acerca de los Servicios públicos es negativa, sobre todo en alumbrado público y vigilancia policiaca. Manifiestan contar con Agua, Energía eléctrica, Recolección de basura, Gas con porcentajes superiores al 90%. Sin embargo, y a pesar que reciben cuatro servicios públicos, faltan dos que son sumamente importantes y que provocan la percepción de delincuencia (71.9%).</p> <p>Dentro del Conjunto, existe 2,315 tableros de CFE, sin medidor, estos tableros incluyen viviendas ocupadas, viviendas abandonadas y tableros de medición de energía eléctrica de alumbrado público en las áreas comunes de las privadas. Este instrumento de medición se considera negativo.</p> <p>En cuanto al funcionamiento de lámparas de alumbrado público, en el levantamiento físico se determinó que solamente dan este servicio las que se ubican en las calles y avenidas del fraccionamiento, mientras que las que se ubican al interior de las privadas no.</p>

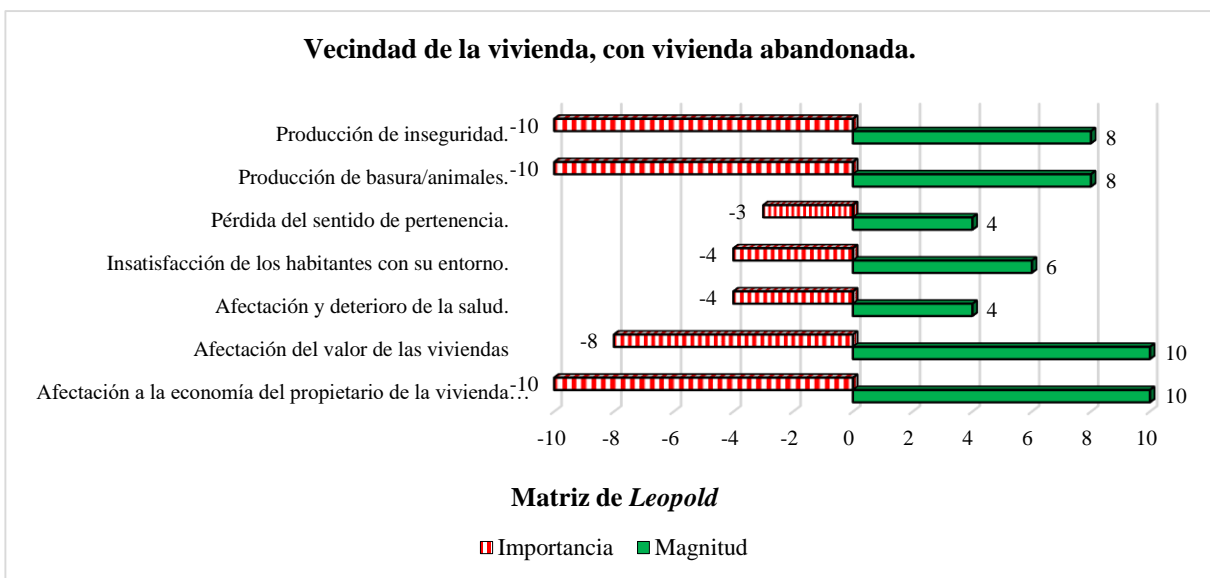
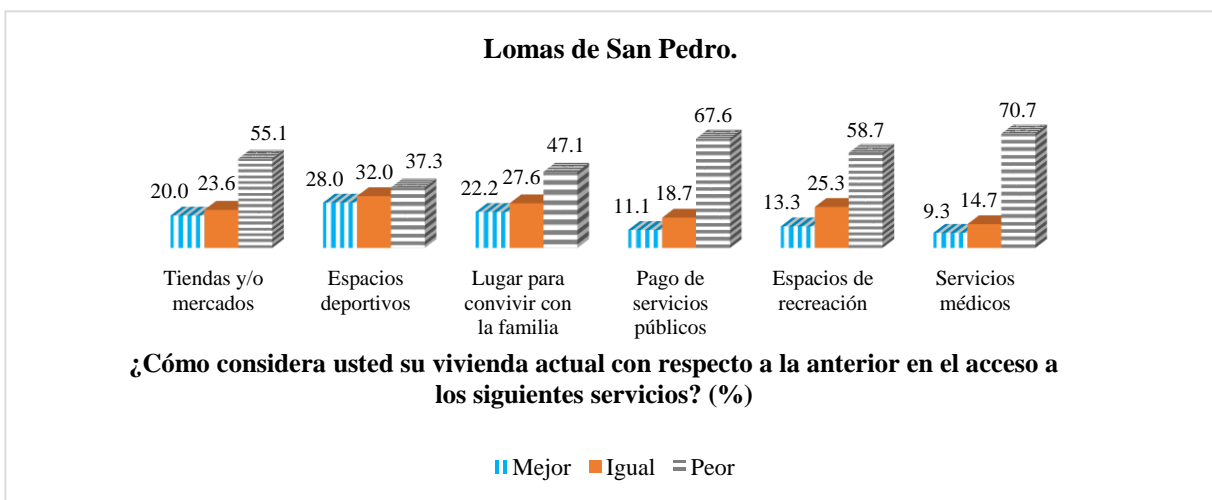
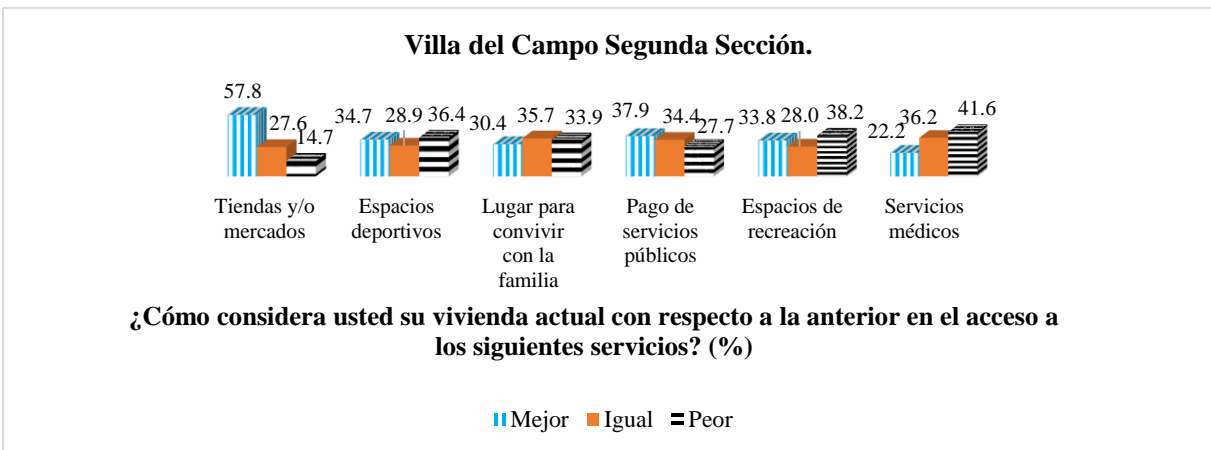
## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California

4. Transporte.	<p>Una vez revisado la NOM-067-SCT-2/SECOFI-1999, se determina que las unidades que proporcionan el transporte público que da servicio al fraccionamiento cumplen con las especificaciones de dicho documento.</p> <p>En cuanto a la percepción de satisfacción de sus usuarios, el 44% piensa que es peor que en su antigua vivienda.</p>	<p>Una vez revisado la NOM-067-SCT-2/SECOFI-1999, se determina que las unidades que proporcionan el transporte público que da servicio al fraccionamiento cumplen con las especificaciones de dicho documento.</p> <p>En cuanto a la percepción de satisfacción de sus usuarios, el 43.4% piensa que es mejor que en su antigua vivienda. El 70.6% considera el transporte público adecuado y el 79.4% se siente satisfecho con la ubicación de las paradas del transporte en el fraccionamiento.</p>
5. Uso de suelo.	<p>La relación racional entre los componentes urbanos no existe en este fraccionamiento, solo existen instalaciones de educación en nivel básico. No existen otro tipo de componentes urbanos sino los provistos por los mismos habitantes al interior de sus viviendas, como tiendas, farmacias, ferreterías, etc., por lo que la mezcla de uso de suelo se da fuera del reglamento.</p>	<p>La relación racional entre los componentes urbanos se considera adecuada. De acuerdo al plano de uso de suelo del fraccionamiento y al recorrido que en la etapa del trabajo de campo se hizo y en las fichas de observación no participante, se apreció una mezcla entre usos de suelo habitacional, comercial, recreativo y de servicios equilibrado.</p>
6. Vecindad de la vivienda, con vivienda abandonada.	<p>Se planteó la matriz de <i>Leopold</i> utilizando a la vivienda abandonada como la externalidad que impacta a las siguientes categorías: Afectación del valor de las viviendas; Afectación y deterioro de la salud; Insatisfacción de los habitantes con su entorno; Pérdida del sentido de pertenencia; Producción de basura/animales; Producción de inseguridad. Como resultado, la MEDIA de la suma de los productos fue de -54.25.</p>	<p>Se planteó la matriz de <i>Leopold</i> utilizando a la vivienda abandonada como la externalidad que impacta a las siguientes categorías: Afectación del valor de las viviendas; Afectación y deterioro de la salud; Insatisfacción de los habitantes con su entorno; Pérdida del sentido de pertenencia; Producción de basura/animales; Producción de inseguridad. Como resultado, la MEDIA de la suma de los productos fue de -54.25.</p>

Gráfica 4.3 Resultados asociados al análisis de la variable Pérdida del valor patrimonial de la vivienda de interés social.







Fuente. Elaboración propia con datos de Encuestas levantadas (sep-nov 2017).  
 Para ver el análisis completo, refiérase a los Anexos 4.15 y 4.16

Resultado

**Tabla 4.14. Resultado de la valoración de la variable, Pérdida del valor patrimonial de la vivienda de interés social.**

Indicador	LdSP	VdCSS
1. Equipamiento	-100%	-100%
2. Seguridad	-100%	-100%
3. Servicios	-100%	-100%
4. Transporte	0%	+100%
5. Uso de suelo.	-100%	+100%
6. Vecindad de la vivienda, con vivienda abandonada.	-100%	-100%

Fuente. Elaboración propia con datos de valoración de variables. Marzo de 2019.

**Variable 5. Costo de la vida en la vivienda de interés social**

Variable	Definición	Autor
Costo de la vida, en las viviendas de interés social	<p>Es un concepto teórico que ofrece la representación del valor o costo de los bienes y servicios que los hogares consumen para obtener determinado nivel de satisfacción.</p> <p>The cost of living is the amount of money needed to sustain a certain standard of living by affording basic expenses such as housing, food, taxes, and health care.</p> <p>The cost of living is often used to compare how expensive is to live in one city versus another. The cost of living is tied to wages.</p>	<p><a href="http://elinpc.com.mx/costo-de-vida/">http://elinpc.com.mx/costo-de-vida/</a></p> <p><a href="https://www.investopedia.com/terms/c/cost-of-living.asp">https://www.investopedia.com/terms/c/cost-of-living.asp</a></p>

Análisis

Indicador	Lomas de San Pedro	Villa del Campo Segunda Sección
1. Situación laboral i) Estatus de empleo	<p>La mayor parte de los habitantes de este fraccionamiento trabajan como obreros de industria de manufactura, por ello tienen acceso a un crédito de vivienda. El 33.6% de los encuestados mantienen un empleo fijo. Pero dado que el plano de ubicación muestra distancias mayores a 20 kilómetros a los centros de trabajo de los</p>	<p>La mayor parte de los habitantes de este fraccionamiento trabajan como obreros de industria de manufactura, por ello tienen acceso a un crédito de vivienda. El 89.6% de los encuestados mantienen un empleo fijo. Pero dado que el plano de ubicación muestra distancias mayores a 20 kilómetros a los centros de trabajo de los</p>

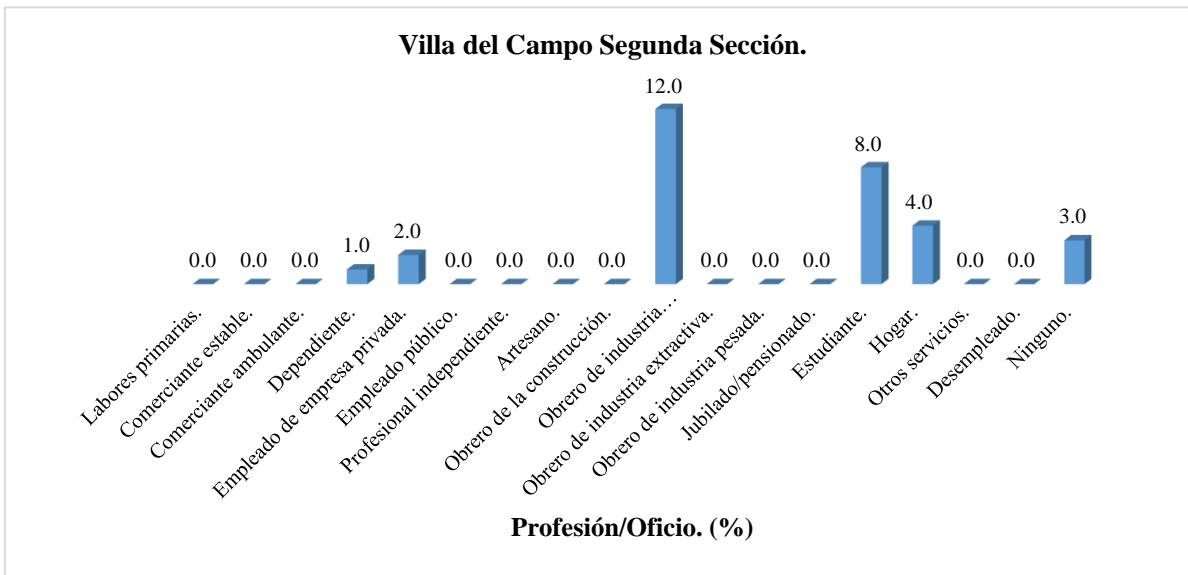
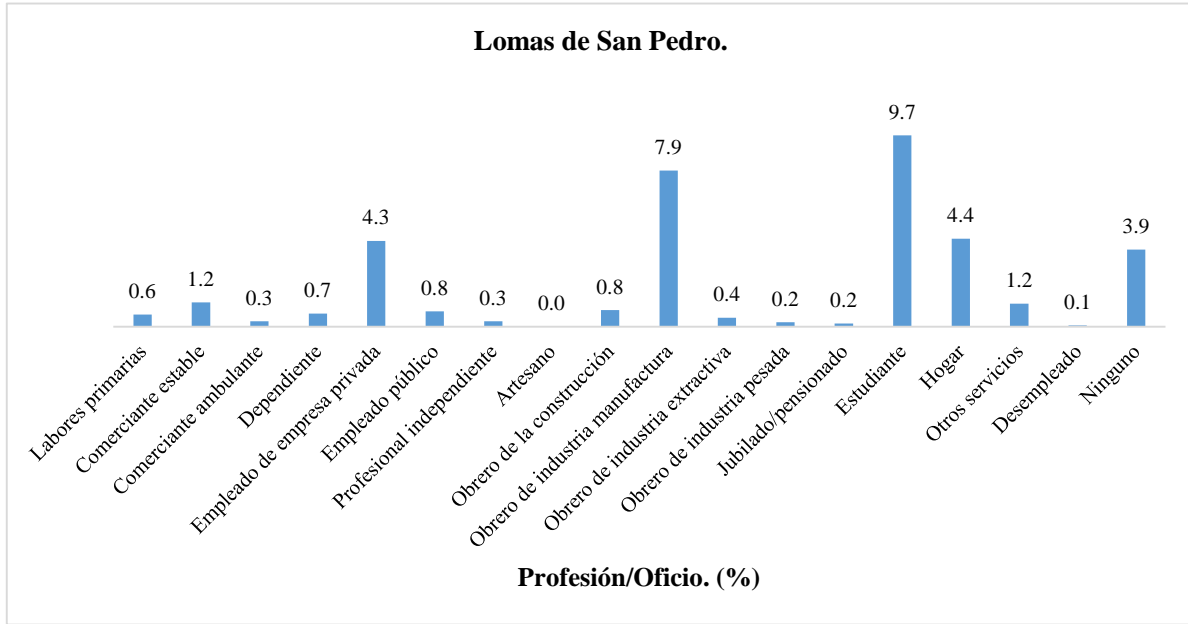
## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California

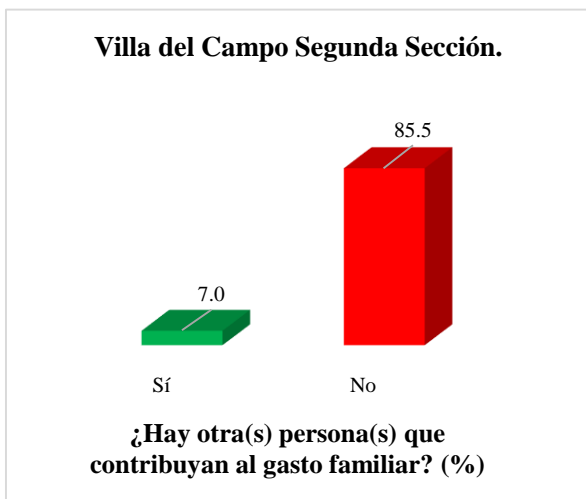
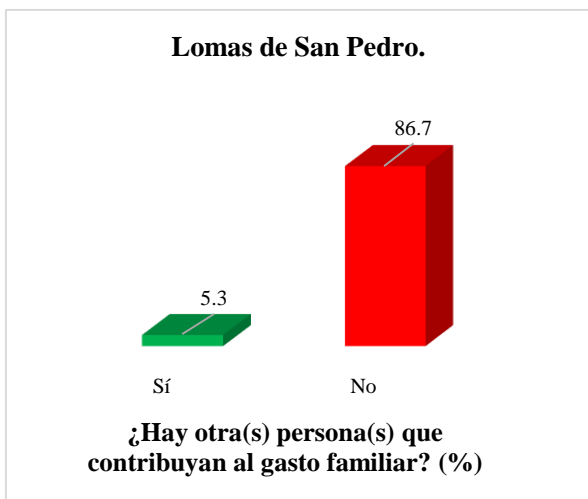
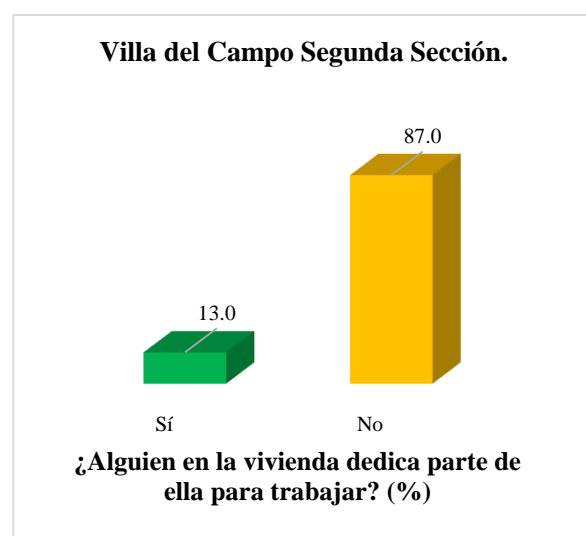
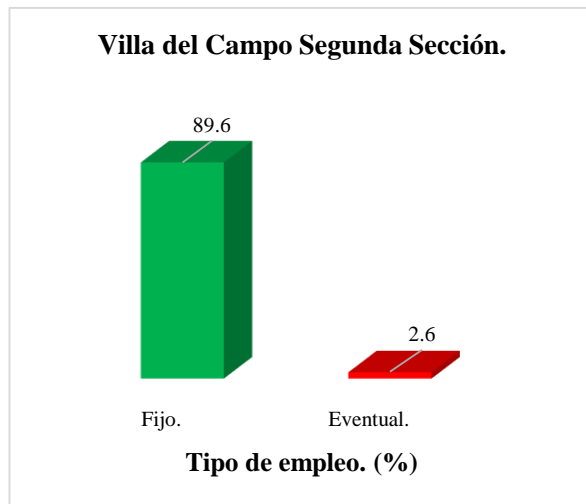
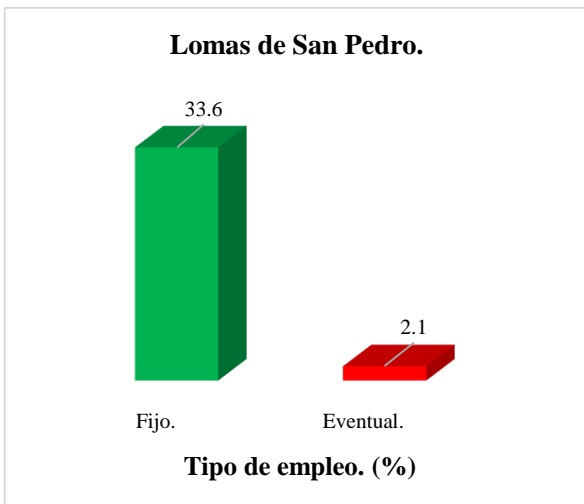
<p>ii) Acceso a oportunidades de empleo</p>	<p>obreros de la industria de manufactura se considera negativo.</p> <p>La percepción de los habitantes respecto al acceso a su trabajo/escuela es peor que en su vivienda anterior.</p> <p>Dado que la mayor parte de los habitantes de este fraccionamiento trabajan como obreros de industria de manufactura, tienen que trasladarse hasta las fábricas (maquiladoras) que se ubican en los diferentes parques industriales de Tijuana o Tecate. El acceso a oportunidades de empleo son altas debido a la gran cantidad de industria de este tipo en estos dos municipios, sin embargo estas -con excepción de la fábrica de automóviles Toyota-, se encuentran a más de 20 km de distancia, por lo que ambos instrumentos de medición se consideran negativos.</p>	<p>obreros de la industria de manufactura se considera negativo.</p> <p>La percepción de los habitantes respecto al acceso a su trabajo/escuela es positiva.</p> <p>Dado que la mayor parte de los habitantes de este fraccionamiento trabajan como obreros de industria de manufactura, tienen que trasladarse hasta las fábricas (maquiladoras) que se ubican en los diferentes parques industriales de Tijuana o Tecate. El acceso a oportunidades de empleo son altas debido a la gran cantidad de industria de este tipo en estos dos municipios, sin embargo estas -con excepción de la fábrica de automóviles Toyota-, se encuentran a más de 20 km de distancia, por lo que ambos instrumentos de medición se consideran negativos.</p>
<p>2. Economía doméstica</p> <p>a) Alimentación.</p> <p>b) Amortización del crédito.</p> <p>c) Esparcimiento.</p> <p>d) Renta de casa.</p> <p>e) Cuidados de la salud.</p> <p>f) Transporte.</p> <p>g) Vestido.</p> <p>h) Educación.</p>	<p>Se elaboró la tabla de R-I-G y se comparó con las cantidades expresadas en le ENIGH. Los gastos reportados en la encuesta son congruentes con las cifras oficiales. El promedio del gasto mensual en los hogares es de \$ 10,583.80 pesos. La información recabada en la encuesta indica que el 45.3% de los trabajadores perciben de uno a tres salarios mínimos (2,401.20 a 7,203.60 pesos); que el 20.4% percibe de tres a cuatro (7,204.00 a 9,604.80) y que el 15.1% cuatro a cinco salarios mínimos mensuales (9,605.00 a 12,006.00 pesos). Estos datos muestran que solo parte del 15.1% de los habitantes encuestados -los que ganan 5 salarios mínimos-, tienen un sobrante de su salario (\$ 1,422.20 pesos) una vez realizado los gastos promedio mensuales, mientras que</p>	<p>Se elaboró la tabla de R-I-G y se comparó con las cantidades expresadas en le ENIGH. Los gastos reportados en la encuesta son congruentes con las cifras oficiales. El promedio del gasto mensual en los hogares es de \$ 10,583.80 pesos. La información recabada en la encuesta indica que el 49.6% de los trabajadores perciben de uno a tres salarios mínimos (2,401.20 a 7,203.60 pesos); que el 25.4% percibe de tres a cuatro (7,204.00 a 9,604.80) y que el 11.4% percibe de cuatro a cinco salarios mínimos mensuales (9,605.00 a 12,006.00 pesos). Estos datos muestran que solo parte del 11.4% de los habitantes encuestados tienen un sobrante de su salario (\$ 1,422.20 pesos) una vez realizado los gastos promedio mensuales, mientras que 75% no alcanza a cubrir el</p>

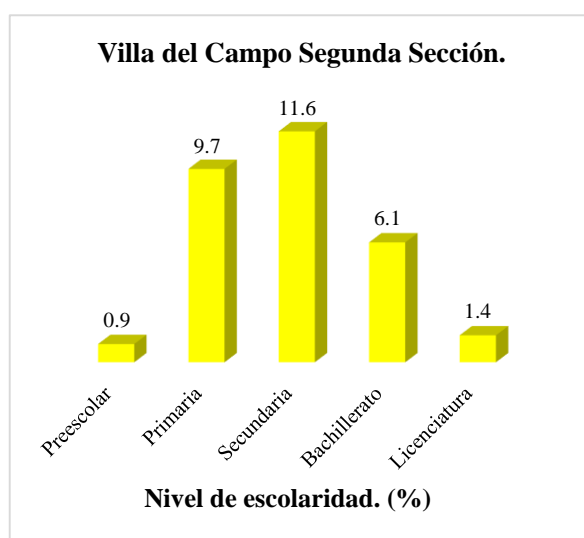
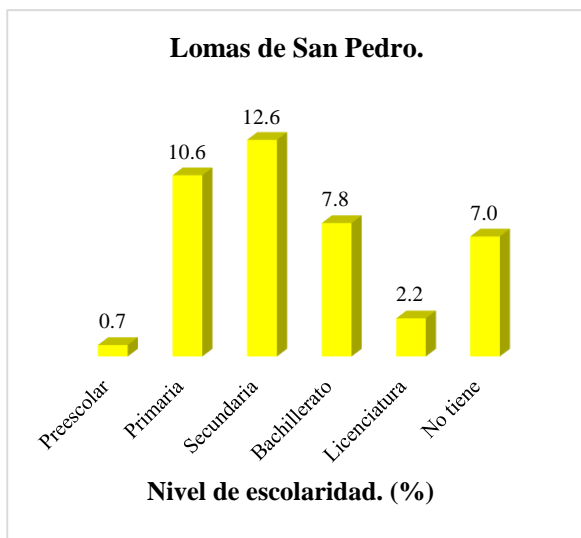
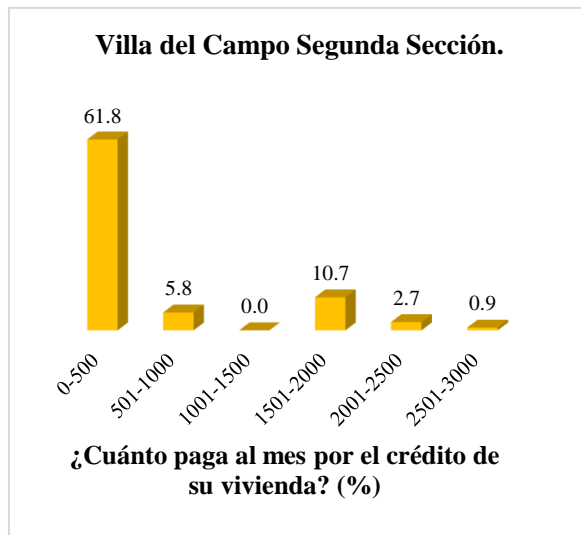
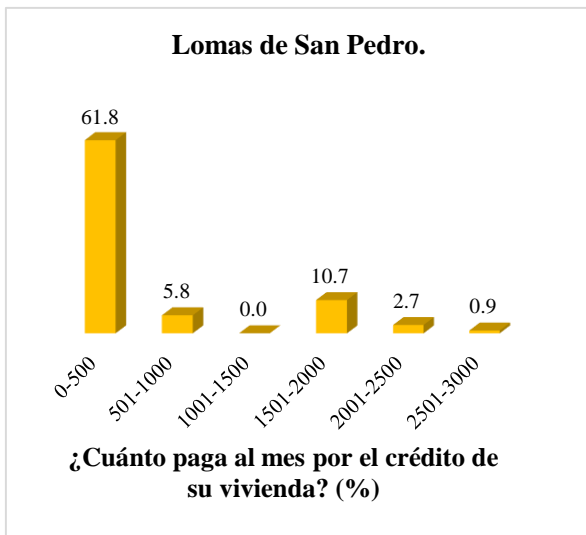
**Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California**

	65.7% no alcanza a cubrir el promedio mensual de gastos. Este indicador se considera negativo.	promedio mensual de gastos. Este indicador se considera negativo.
--	--	---

**Gráfica 4.4. Resultados asociados al análisis de la variable Costo de la vida en la vivienda de interés social.**







Fuente. Elaboración propia con datos de Encuesta levantada (sep-nov 2017)  
Para ver el análisis completo, refiérase a los Anexos 4.17 y 4.18.

**Resultado**

**Tabla 4.15. Resultado de la valoración de la variable, Costo de la vida en la vivienda de interés social.**

Indicador	LdSP	VdCSS
1. Situación laboral	-75%	-75%
2. Economía doméstica	-100%	-100%

Fuente. Elaboración propia con datos de valoración de variables. Marzo de 2019.

### Principales resultados del enfoque cualitativo

Cabe mencionar que, derivado del levantamiento físico de la vivienda abandonada en los casos de estudio, se hizo contacto con 28 trabajadores que abandonaron su vivienda, sin embargo, solo tres accedieron a ser entrevistados,<sup>28</sup> pues el resto expuso un sinnúmero de excusas para no hacerlo. Se logró también contactar y entrevistar a un ex trabajador de una importante empresa dedicada a la construcción de vivienda de interés social y a un testigo clave en uno de los casos de estudio.

Se presenta enseguida, en forma paralela y concentrada, el resultado de la aplicación de las entrevistas, las cuales serán analizadas en orden cronológico.

**Entrevista.** Empleado de primer nivel de una compañía constructora de vivienda.

Humberto fue un trabajador de una compañía constructora que ha edificado decenas de miles de viviendas de interés social en el país, y con una gran presencia en el Estado de Baja California. Era empleado administrativo, sin embargo, conoce –además de las labores propias de su encargo-, el proceso de la construcción de vivienda desde la adquisición de la tierra, hasta el de la firma de escrituras de la vivienda con los acreditados.

Accedió a colaborar con esta investigación respondiendo, el 8 de agosto de 2017, a la entrevista semiestructurada de la siguiente forma:

Pregunta	Humberto
¿Sabe usted que en el país existe una gran cantidad de vivienda de interés social abandonada?	Si claro, si lo sé.
¿Qué opinión tiene de este fenómeno?	Bueno, eso en mi opinión se debe al mal otorgamiento de los créditos, a la voracidad de los desarrolladores y de las dependencias de gobierno, INFONAVIT y FOVISSSTE por cumplir “metas”.
¿Cree usted que este fenómeno representa un problema?	Claro que es un “problemón” social.

---

<sup>28</sup> Los entrevistados solicitaron que sus nombres permanecieran en el anonimato, con excepción del testigo clave, por lo que se utilizan nombres ficticios.

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California

Podría comentar, ¿por qué?	Por varias razones. En primer lugar las viviendas abandonadas se convierten en centros de delincuencia, los fraccionamientos lejos de valuarse se devalúan, general [generan] muy mal aspecto y son generadores de crímenes.
Se aprecia que algunos conjuntos habitacionales cuando nuevos, fueron bonitos pero actualmente distan mucho de serlo. Tiene usted idea del, ¿por qué?	En mi particular experiencia en 23 años en la industria de la construcción, puedo opinar con toda certeza que los fraccionamientos por más destinados al renglón de vivienda de interés social “pie de casa”, estos se entregaron con todos los servicios, buenas vialidades, jardines y áreas verdes en operación, limpios y con muy buenas perspectivas para el crecimiento ordenado de las viviendas.
¿Conoce algún conjunto habitacional de interés social en la periferia de la ciudad?	Si conozco varios, Villas del Campo, Villas del Prado, Villa del Álamo.
¿Considera usted que sus habitantes gozan de una buena calidad de vida?	Definitivamente la calidad de vida pretendida en dichos fraccionamientos se perdió. Falta mucha preparación para vivir en comunidad de régimen de condominio donde todos tienes obligación de pagar cuotas por mantenimiento de las privadas. A la gente no le gusta pagar.
¿Cuál sería, en su opinión, el impacto que el fenómeno de la vivienda abandonada produce en las Políticas de Vivienda del Estado mexicano?	Bueno en este sentido los otorgantes de los créditos hipotecarios deberían de ser más responsables ya que los inmuebles son su garantía. Falta mucha capacitación en el sector de posventa.
En el mismo tenor, ¿cree usted que la vivienda abandonada causa un impacto en los programas de trabajo del capital inmobiliario?	[no respondió]
¿Podría usted comentar el porqué de su respuesta?	[no respondió]
¿Qué acciones considera que se deberían tomar para resolver el problema de la vivienda de interés social abandonada?	[no respondió]
¿Hay algo más que desearía usted comentar?	[no respondió]



## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California

**Entrevistas.** Trabajadores beneficiados con un crédito de interés social, que abandonaron su vivienda. Se muestra la fecha en que cada persona accedió a conceder la entrevista.

<b>Pregunta</b>	<b>Ernesto 20 nov. 2017</b>	<b>Esther 20 nov. 2017</b>	<b>Jazelia 4 dic. 2017</b>
¿Cómo fue que adquirió esta vivienda?	Esta vivienda la adquirí a través de mi trabajo y fue como adquirí el crédito.	¿Cómo la adquirí? Por medio de INFONAVIT, cuando estaba trabajando llegaron a ofrecer casas en venta. Nos bajaron cielo mar y las estrellas y así fue cómo adquirí la vivienda.	Por medio de un crédito bancario nos ofrecieron viviendas y así se aceptó.
¿Qué lo decidió por aceptar el crédito para adquirir esta vivienda?	Pues fue por motivos de tener una casa propia.	Me decidí querer o desear tener un patrimonio propio para mí y mis hijas.	En un momento no contamos con ninguna casa propia y por nuestros hijos teníamos que buscar un lugar en donde vivir.
¿Cuánto tiempo tardó en entrar a vivir en su vivienda desde que se decidió a comprarla e inició los trámites para hacerlo?	Pues, la solicitud fue rápido, recuerdo que fue en diciembre y ya para los primeros meses del siguiente año ya tenía yo la vivienda disponible.	Inicié los trámites, me la entregaron como los tres meses y la habité como a los 3 meses, pero a los 6 meses de habitarla la dejé.	Como 4 meses.
¿Cuántos son los miembros de su familia y cuáles son sus edades?	Únicamente mi esposa y yo somos, no tenemos hijos.	Somos tres. Edades de 16, 22 y 46.	Somos 4. De 3, 4, 32 y 33 años.
Cuando vivían en esta vivienda ¿a qué escuela asistían sus hijos y cuánto tiempo tardaban en ir y regresar de ella?	[No aplica. No tiene hijos].	Si nos trasladábamos desde, hoy, hacíamos como una hora de camino y pues más o menos el regreso igual.	Tardaban 5 minutos en ir y venir y era un colegio bilingüe, Calmecac.
Cuando vivían en esta vivienda, ¿cuánto tardaban en ir a su trabajo y cuánto duraba su traslado?	En este tiempo no he participado viviendo en la casa que se me fue otorgada por este motivo	Se hacía como una hora 20 minutos para trasladarme al trabajo y de regreso yo creo que un	Trabajaba en la policía estatal preventiva y tardaba aproximadamente 25 minutos yo no laboraba.

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California

	no puedo contestar esta pregunta concretamente.	poquito más por el tráfico.	
De forma breve comente, ¿en qué forma distribuían el sueldo de las personas que aportaban y si éste les era suficiente para vivir dignamente?	Bueno fue mi crédito fue otorgado en base a lo que ganaba y era proporcionado y no me no me causaba ninguna molestia no poder pagar el crédito, hasta la fecha, sí.	Pues como yo nada más era la que ganaba, se distribuía en lo necesario, ¿verdad?, alimento, vestido, educación, y todo lo que hay que pagar de recibos y la verdad era insuficiente tener un solo trabajo.	Pues se pagaban los gastos de la casa, agua, luz, teléfono, internet, colegiaturas de la escuela porque eran colegios particulares. Sí hubo un tiempo que si era suficiente para vivir porque estaba ganando buenos ingresos, entonces pues también ocupábamos para la diversión.
¿Cuánto tiempo vivió en su vivienda?	No, no he participado no he estado viviendo en casa todavía.	6 meses.	Aproximadamente 4 años.
Muy bien entonces. ¿Hace cuánto tiempo que la abandonó?	Podría decir que desde el principio porque tuve la suerte de que está un poco retirado de mi trabajo y era más fácil donde me encuentro viviendo actualmente, por ese motivo no ocupé la vivienda.	Hace como 10 años.	Como 9 años.
¿Podría mencionar la razón o razones que le hicieron tomar la determinación de abandonar su vivienda?	En primer lugar me di cuenta de gente que vivía alrededor de la vivienda y eso me dio un poco de temor personal, ¿no? hacia mí y hacia mi esposa.	La verdad, estuvimos ahí pues poco tiempo y un domingo que aprovechamos estar en casa salimos al parque, recuerdo, y la verdad el contexto no me gustó, los padres, mal hablados, los niños, no sé, se veía mucha delincuencia.	Pues la principal fue, que el que nos proveía de todo, dejó ese trabajo y pues al dejar ese trabajo los ingresos bajaron también, entonces ya fue, no fue posible pagarla y como era un crédito de banco en UDIS pues eso en lugar de que cada vez bajara, incrementaba,

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California

			incrementaba, entonces ya era demasiado dinero.
Al abandonar su vivienda ¿a dónde fue a vivir?	A donde vivo actualmente de lejos del domicilio de esta vivienda.	Renté. Salí a rentar a Villa Fontana, cerca de mi trabajo.	Pues nos fuimos a vivir a la casa de mi Mamá un tiempo y ya de ahí pues empezó a buscar otro lugar donde construir una pequeña casa.
¿Buscó opciones con el proveedor de su crédito antes de tomar la decisión de abandonar su vivienda?	No desde un principio me gustó el lugar era muy diferente a cómo se vive actualmente en esa zona que, es peligroso ahí, vivir ahí.	No, no, nunca.	Pues no. Lo que pasa es que esa cómo se llama, pues a donde nosotros hacíamos los pagos fue una compañía que desapareció, entonces ya no supimos a dónde teníamos que pagar y aunque se estuvo contactando a ver a dónde nos dirigíamos ya no fue posible, ya no encontramos nada.
Si el proveedor de su crédito le hubiera dado alguna opción que se ajustara a su ingreso ¿hubiera conservado su vivienda?	Si, la conservo aun, pero sí, sí hubiera tomado esa opción	Pues no era tanto, bueno, el ingreso si cuenta, pero, pero es más el contexto con las personas con las que tienes de vecinos, con quién te relacionas. Creo que eso pesa más que el otro.	Pues yo pienso que sí. Porque pues una casa que tardamos bastante tiempo en decidirnos, que fuera que nos gustara y que pudiera cubrir nuestras necesidades, entonces yo pienso que sí.
Independientemente de los motivos que causaron que abandonara su vivienda ¿considera usted que su compra fue una buena inversión?	Sí, si lo es, sí creo que es buena inversión.	No, fue una malísima inversión. De mi tiempo y mi dinero.	Sí claro. Pues es una vivienda. Yo pienso que una vivienda siempre es una buena inversión y pues el área donde estaba también era un buen lugar.
Si hubiera tenido la opción legal de poder vender su vivienda ¿la	Creo que mejor la hubiera vendido.	Pues creo que la hubiera vendido porque después de que la deje hubo gente	Pues la habiéramos vendido.

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California

hubiera vendido, o la hubiera abandonado?		que llegó a invadirla y estaban interesados pero como no la podía vender, nos tuvimos que salir, para poder hacer, porque la regrese.	
Podría por favor platicarme algo acerca de ¿cómo considera que fue su vida en esa casa?	Pues fue difícil, fue difícil compartir ahí, vivir ahí.	Ah! Muy apretada (risas), era una casa muy pequeña y la verdad estaba toda así como que muy compactado y la verdad no, no, no puedo decir que hayamos hemos tenido así, algo que nos gustara, porque no.	Pues fue buena ya que en ese tiempo pues, no estaba muy lleno de gente todavía y pues la casa era cómoda para los 4 que vivíamos ahí, y era un lugar bastante tranquilo, había áreas recreativas muy cerca de ahí como a una cuadra, entonces pues podía llevar a los niños al parque o algunas tiendas.
¿Considera usted que la vivienda le hubiera proporcionado una buena calidad de vida?	Bueno si eso lo buscamos todos y creo que sí tendría yo esa buena opción de vivir tranquilamente.	Pues no nos daba el espacio suficiente como para estar las tres, que somos mujeres, ¿verdad? podríamos acomodarnos en una recámara pero, pero no, no es suficiente.	Sí claro, porque los niños eran pequeños. Entonces teníamos el espacio suficiente para ellos.
¿Podría decirme si la vivienda cumplió con las expectativas que usted y su familia tenían cuando los vendedores se la ofrecieron?	Si, estaba todo en acuerdo, todo bien.	No para nada. Para nada, cuando te ofrecen y pues si te hablan de ampliación y de esto y lo otro pero, pero no, no, no cubrió.	Sí, sí cubre, si cumplió nuestras expectativas como le comenté, era una casa que estuvimos buscando y pues vimos varias opciones y esa fue la mejor, la que más nos gustó.
Podría comentarme ¿qué sentimientos le dejó el haber comprado una vivienda, y después de un tiempo abandonarla?	Ha sido difícil porque como no he vivido en, en esa casa y el trasladarme hasta ese lugar es, es, es lejos y además el tiempo	Se siente así como, como un vacío, porque es una mala inversión la que haces al final de cuentas es dinero que tiraste a la	Pues al comprarla era un sentimiento de felicidad, porque pues habríamos habíamos podido lograr hacerlo y pues después el

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California

	<p>que toma por causas de tráfico de, a veces cuando arreglaron la entrada para el fraccionamiento era algo difícil llegar ahí.</p>	<p>basura, porque pues no recuperas absolutamente nada.</p>	<p>abandonarla, fue todo lo contrario ¿no? pues fue tristeza frustración, porque pues pensamos ahora dónde íbamos a ir a vivir y pues porque los niños están pequeños entonces era lo que más nos preocupaba.</p>
<p>Comentario libre</p>	<p>Lo que pasa es que lo vimos como una inversión, verdad, eso fue y este, pero. Es que vandalizaron todas las casas de ahí porque son como no sé cuántas casas igual a la mía. Se quedaron sin ventanas, sin puertas y muchos carros, así personas que llevaban puertas y ventanas a vender de las mismas de ahí, bien difícil. Una vecina ahí me agarró agua. Ocho mil pesos me dejó de deuda de agua. Fui a pagar y me rebajaron mil y feria no más, creo. Ocho mil y feria de pesos me dejó de deuda una señora. La basura, dos pick ups de basura saqué, bueno tres, porque una la regalé.</p>		<p>Pues yo pienso que, pues estaría bien que las las que financian las viviendas y todo eso éste, pues se pusieran más en el lugar de las personas ¿no? de los clientes, en el sentido en que a veces como ese tipo de créditos que es en UDIS o sea es demasiado elevado el costo a lo que uno termina pagando mensualmente de lo que tu empiezas pagando incrementa demasiado y pues uno no siempre tiene seguro el empleo con lo que tú puedas saber que vas a poder pagar un tipo de casa así y pues creo que debería de ser equilibrado el hacer casas pequeñas a bajo, bajo costo pero ahorita ya están exagerando con las casas tan pequeñas que de verdad no cabe pues nada.</p>

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California

**Entrevista.** Nicolás Barajas Huerta. Representante de los colonos de los fraccionamientos Parajes del Valle, Villa del Campo y Villa del Campo Segunda Sección. Concedió la entrevista el 30 de noviembre de 2017.

Pregunta	Nicolás
¿Qué opinión le merece el fenómeno de la vivienda abandonada?	Qué opinión te merece las viviendas abandonadas, bueno. Aquí en primer lugar diría que es la inseguridad, en segundo lugar, aquí también fue mucha gente engañada al venderle una casa donde la persona interesada no le convenía, porque aquí por decir la empresa URBI, su plan de trabajo era decirle a la persona, a ti te toca Villas del Campo o te toca Valle San Pedro cuando en realidad uno es el que escoge su ubicación, ¿correcto?
¿Cree usted que este fenómeno significa un problema?	Claro que sí.
¿Por qué?	Al venderme una propiedad que no me conviene, al momento que la recibo pues empiezo a ver que mi trabajo está retirado, mucha inseguridad, pues opto mejor por buscar una casa cerca de mi trabajo o abandonarla, dejarla y pues qué es lo que pasa, al haber casas abandonadas hay más vagancia hay más malandros, que diremos, en tanta casa abandonada yo diría que baja su plusvalía también en una colonia en un fraccionamiento que es lo que está pasando aquí, casas de doscientos mil pesos ahorita ya valen 80, 90 por lo mismo, por tanta casa abandonada.
En su carácter de representante de los colonos, ¿cómo ha visto que este problema afecta a la comunidad de esta colonia?	Como representante si veo un gran problema aquí. La inseguridad, el transporte público que es deficiente, no tenemos lo que son los servicios básicos que son una clínica cercana, no tenemos un hospital cercas, no tenemos una mínimo una caseta de policía, todo tenemos que pedir fuera de aquí, hablar al los teléfonos de emergencia y pues jamás nos contestan con una prontitud que uno quisiera. Si, yo veo una problemática aquí muy grande tanto social como política, porque aquí este nos hemos quedado olvidados del gobierno y nos hemos quedado olvidados de la misma sociedad, inclusive aquí nos llaman la zona cero.
¿Conoce algún caso de personas que hayan abandonado su vivienda?	Sí, son muchos los casos y como le vuelvo a repetir, son personas que a veces agarra la casa porque le dicen que aquí le toca cuando su trabajo tiene que recorrer una distancia de una hora una hora y media, pues entonces opta mejor por abandonar la casa inclusive INFONAVIT cuando quieren regresar la casa al INFONAVIT, INFONAVIT no quiere recuperarla porque dice que no le conviene, así no lo han hecho saber.
¿Sabe las causas que orillaron a esas personas a hacerlo?	Unas por su trabajo que les quedaba retirado, a otras por la inseguridad, el transporte, inclusive porque por decir y le vuelvo a repetir, no tenemos un

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California

	<p>servicio médico cercano tenemos que recurrir a la ciudad de Tecate que es lo que nos queda más cercano aquí a veinte, veinticinco minutos entonces, no sé no creo que nos convenga tener que visitar otra ciudad para poder atendernos verdad porque, porque nuestro seguro social no nos cubre lo que es nuestra área qué es Tijuana entonces tenemos que recurrir a la ciudad de Tecate al no tener más servicios cercanos que Tecate, ahí tenemos que estar.</p>
<p>¿Conoce usted si el hecho del abandono de su vivienda causó algún sentimiento en estas personas?</p>	<p>En la mayoría se dicen engañadas por las constructoras, por parte de INFONAVIT, al engañarles, decirles que tenía un servicio colectivo de transporte eficiente, que tenían todos los servicios a la mano cuando no lo hay. Entonces qué es que lo que pasa, nos molestamos y nos sentimos mal. Obvio que si nuestro gobierno nos hubiera puesto lo que nos prometió, una clínica ya fuera seguro social, hospital general pues, ya sería diferente pero no, aquí estamos abandonados por nuestras máximas autoridades.</p>
<p>¿Considera usted que las familias de esta colonia viven bien y que sus expectativas de vida al adquirir esta vivienda fueron cumplidas?</p>	<p>Eh, no, porque en una casa de 18 metros cuadrados obvio que una familia de 5 miembros es muy pequeña la casa, es insuficiente, cuál fue la razón de agarrarla muchas veces, el puntaje que no te alcanzaba para otra parte, con la promesa de que pues iban a poder este, construir pero si no tienen para vivir, menos para construir. Pues sí no creo que aquí tengamos un futuro muy prometedor al estar tan retirado de lo que es de todos los servicios que tenemos que contar, es obvio que no, no no estamos muy a gusto por acá.</p>
<p>Con base en el conocimiento que usted tiene al ser el representante de los colonos, ¿cree que estas viviendas y en general este desarrollo urbano proporcionan una buena calidad de vida a sus habitantes?</p>	<p>No, lo vuelvo a repetir. Tenemos poco espacio para en la casa; no tenemos parques; no tenemos una zona donde pasear con la familia un rato, un rato agradable y pues hasta el momento aquí no tenemos ninguna comodidad para que nuestros hijos se desarrollen, porque en sí, en sí, no tenemos un espacio verde no tenemos canchas para que nuestros hijos hagan deporte, qué les vamos a dar a las futuras generaciones cuando no hay nada</p>
<p>¿Hay algo más que desearía usted comentar?</p>	<p>Pues si nuestro amado gobierno fuera tan amable de proporcionarnos los parques, una clínica, una escuela preparatoria porque no la tenemos, tenemos que viajar hasta la ciudad de Tecate por las preparatorias inclusive hasta por las secundarias, porque somos arriba de veintiocho mil habitantes y nuestras dos pequeñas secundarias de aquí, nuestras primarias, no son suficientes, por lo tanto tenemos que salir de nuestra área de nuestro entorno para poder mandar a los hijos a estudiar y pues qué más quisiera decir sino que ahora sí que tenemos que luchar por lo que tenemos aquí y en un futuro ver si podemos mejorarlo.</p>

Análisis de la información

### **Humberto**

Lo considera “un problemón social“, porque las viviendas abandonadas se convierten en centros de delincuencia, factor de pérdida de valor de los fraccionamientos y generadoras de crímenes. Considera que tiene como origen tres factores: 1. El mal otorgamiento de los créditos; 2. La voracidad de los desarrolladores; y, 3. La voracidad de INFONAVIT Y FOVISSSTE por cumplir “metas”.

La calidad de vida pretendida para sus habitantes, no se logra por la falta de preparación de estos para vivir en condominio. Dice que no les gusta pagar mantenimiento y que falta mucha capacitación en el sector de la post-venta.

### **Propietarios**

Las viviendas se adquirieron vía un crédito, básicamente por la necesidad de tener una casa propia, un patrimonio. Las edades de los ocupantes fluctúa entre 16 y 46 años y el número de habitantes varía entre dos y cuatro.

Los jóvenes que asisten a escuela pública tardan hora y media en transportarse a la escuela. Los adultos tardan al menos, hora y media en llegar a su centro de trabajo.

Dos de los tres entrevistados tenían suficiente para sus gastos y actividades recreativas; el tercero no alcanzaba sino para cubrir los gastos más apremiantes.

Un trabajador nunca ocupó la vivienda, otro solo la ocupó seis meses y el tercero cuatro años. El segundo la abandonó en 2007 y el tercero en 2008. Dos trabajadores abandonaron su vivienda por no gustarles el entorno y su percepción sobre delincuencia e inseguridad del fraccionamiento, mientras que el tercero, cambió de empleo y su nuevo salario no le permitió afrontar el pago del crédito que se tasaba en UDIS.

Al abandonar su vivienda, uno de los trabajadores fue a vivir a otra vivienda de su propiedad; otro tuvo que buscar una casa de renta y el tercero pasó a vivir con familiares. A dos de los entrevistados les hubiera interesado contar con alguna opción. Al tercero no le interesaba ya que su desilusión y disgusto por la vivienda superaba cualquier otro deseo.



Dos de los entrevistados considera que la compra de esta vivienda fue una buena inversión -esto suena paradójico al haber abandonado su vivienda-, el tercero considera que fue una malísima inversión en tiempo y dinero. Los tres entrevistados hubieran vendido su vivienda en lugar de abandonarla si hubieran existido alguna opción legal para hacerlo. De hecho uno de ellos tuvo ofertas de compra, pero los mecanismos legales impidieron esta acción, por lo que no le quedó más opción que abandonarla.

A pregunta de ¿cómo considera que fue su vida en esa casa?, dos entrevistados consideraron que fue difícil, muy apretada ya que la vivienda es pequeña. Para el tercer entrevistado fue tranquilo ya que en ese tiempo no había mucha gente y había áreas recreativas para sus hijos. Un entrevistado consideró llanamente su creencia de que la vivienda le hubiera proporcionado una buena calidad de vida –aun cuando nunca la ocupó-, otro consideró lo mismo en función de que sus niños eran pequeños y el espacio les era suficiente, mientras que el último consideró que no, ya que el espacio disponible era insuficiente aun cuando solo eran tres mujeres.

Para dos entrevistados, la vivienda si cumplió con sus expectativas, mientras que el tercero dijo, NO, para nada.

A pregunta final de ¿qué sentimientos le dejó el haber comprado una vivienda, y después de un tiempo abandonarla?, destacan las respuestas siguientes:

- Se siente así como, como un vacío, porque es una mala inversión la que haces al final de cuentas es dinero que tiraste a la basura, porque pues no recuperas absolutamente nada.
- Pues al comprarla era un sentimiento de felicidad, porque pues habríamos habíamos (sic) podido lograr hacerlo y pues después el abandonarla, fue todo lo contrario ¿no? pues fue tristeza frustración, porque pues pensamos ¿ahora dónde íbamos a ir a vivir? y pues porque los niños están pequeños entonces era lo que más nos preocupaba.

Para concluir, se les pidió hacer un comentario libre. Dos lo hicieron, uno, se refirió a como la inseguridad y el vandalismo dieron a traste con sus planes de tener su vivienda como una inversión, mientras que el otro, acusó la falta de sensibilidad social de las políticas de

vivienda, al privilegiar los créditos de vivienda desde un punto de vista de ganancia económica sin considerar la situación económica de los trabajadores.

### **Nicolás**

Los trabajadores son engañados al adquirir una vivienda que no le conviene ya que él no la elige, el desarrollador es quien la asigna.

La vivienda abandonada es un problema. Su ubicación e inseguridad son causales del abandono y el descenso en la plusvalía del fraccionamiento

Aquí se crea un problema social y político, ya que sus habitantes han sido olvidados por el gobierno y la misma sociedad. En los fraccionamientos donde su ubica, al problema de la vivienda abandonada se une el de la inseguridad, el transporte que es malo y no se cuenta siquiera con una clínica ni con una caseta de policía. A estos fraccionamientos se les conoce como la zona cero.

El tiempo empleado en el transporte incide también en el abandono de la vivienda y aun cuando se han buscado opciones con INFONAVIT no se ha logrado respuesta.

Las causas por las que abandonaron su vivienda las identifica como la deficiencia en cuestiones de seguridad, transporte y servicios básicos, como el de salud. En estos fraccionamientos no hay calidad de vida, faltan parques, lugares donde convivir con la familia, no existen lugares donde los hijos se desarrollen adecuadamente, no hay espacios verdes, canchas para que practiquen deportes.

### Conclusiones

Los resultados alcanzados en el estudio, muestran evidencia empírica que soportan los postulados de la hipótesis de la investigación. En este sentido, la pretensión del trabajo fue señalar que las condiciones planteadas por las políticas públicas, específicamente las de vivienda puesta en marcha en la etapa neoliberal, son causantes del abandono de la vivienda de interés social en dos fraccionamientos construidos, principalmente, en los inicios del presente siglo en la ciudad de Tijuana, Baja California.

Antes de continuar -y por considerarlo importante para hacer converger en estas conclusiones el origen de este trabajo-, se traerá al presente la hipótesis de investigación, a fin de centrar de la mejor forma, las conclusiones en el análisis de las variables explicativas y su influencia en la variable dependiente, la vivienda de interés social, abandonada.

#### Hipótesis.

El incremento de los costos de la vida y las condiciones que los conjuntos habitacionales de vivienda de interés social ofrecen a sus residentes, ocasiona que uno –o ambos- de los padres de familia, emigre local o internacionalmente en busca de mejorar su economía y condiciones de vida y, una vez que lo logra, mueve a su familia abandonando la vivienda, situación que ocasiona a su vez, la pérdida del valor patrimonial de la propia y las adyacentes.

Por otra parte, la tipología de las viviendas en los conjuntos habitacionales es inadecuada. Los espacios habitables son insuficientes y muy reducidos; no hay privacidad; la vivienda es cara y se entrega prácticamente en obra negra, sin acabados en muros y pisos, sin mueble de cocina, sin guardarropa; el proceso constructivo en serie hace que se privilegie su valor de cambio, sobre su valor de uso.

Adicionalmente, el diseño urbano en los conjuntos habitacionales no incluye espacios públicos que favorezcan la integración y convivencia vecinal, no permite estructurar la vida comunitaria ni facilita la movilidad de los habitantes que tienen que hacer largos recorridos para acceder al transporte público o a los comercios dentro o fuera del conjunto habitacional. Estos factores afectan las condiciones de vida de estas familias y, se considera, son causa del abandono de la vivienda que, a su vez, impactan negativamente en el patrimonio familiar que este tipo de vivienda, de acuerdo a las políticas públicas que le dieron origen, pretende consolidar.

Es importante señalar que en los instrumentos empleados en los enfoques cuantitativos y cualitativos existen coincidencias en sus resultados que validan los argumentos expresados en la hipótesis.

La variable **Migración** se seleccionó considerando diversos factores entre los que destacan los siguientes:

- Los casos de estudio se ubican en Tijuana, Baja California, ciudad fronteriza con los Estados Unidos de América.
- Esta ciudad se ha caracterizado, desde la década de 1970, por ser una ciudad dinámica con un alto porcentaje del sector secundario en la actividad económica municipal.
- Tijuana ha sido receptora de un alto número de migrantes atraídos por la oferta de empleo de la industria maquiladora.
- La demanda de obra de mano del sector maquilador, ocasiona una alta rotación de trabajadores, en algunas ocasiones por la competencia y en otras por las crisis que este sector ha sufrido en la primera década de este siglo.
- La vecindad de Tijuana con la frontera internacional –específicamente con el Estado de California- se ha convertido en un polo de atracción –principalmente en las épocas de crisis económicas- para personas que desean cruzar a Estados Unidos -de forma documentada o indocumentada-, con el fin de elevar sus ingresos económicos, buscando mejorar las condiciones de vida de sus familias.
- Esta ciudad se ha convertido en foco de atención para el capital inmobiliario, que ha construido en su periferia –sobre todo en la primera década de este siglo- decenas de miles de viviendas de interés social.<sup>29</sup>

De las precisiones anteriores se advierte que esta variable se asocia de manera indiscutible con la ciudad de Tijuana, y por ende, con su población y territorio.

---

<sup>29</sup> En el período 2000-2013 se construyeron en promedio anual, de doce a trece mil viviendas de interés social en régimen condominal en la ciudad de Tijuana, de acuerdo con datos proporcionados por el Ayuntamiento Municipal de Tijuana al mes de agosto de 2013.

No obstante lo anterior, los resultados aportados por la encuesta para validar la variable **Migración**, no reflejan la realidad de los habitantes de los casos de estudio, por más que la encuesta con sus datos estadísticos expresen lo contrario.

Existe además la información producida por la *Encuesta sobre Migración en la Frontera Norte de México* y por el investigador Heyman y el Centro Hispánico PEW -sobre la migración en nuestro país (ver páginas 45 a 47 de este documento)-, la cual aporta datos duros que contravienen los resultados de la encuesta, sin embargo, no es posible pasar por alto los indicadores diseñados para la valoración de esta variable, por más que los resultados no favorezcan la hipótesis de investigación, en función de lo que, la información publicada en estos estudios, se dejará asentada en estas conclusiones como una constancia de su existencia.

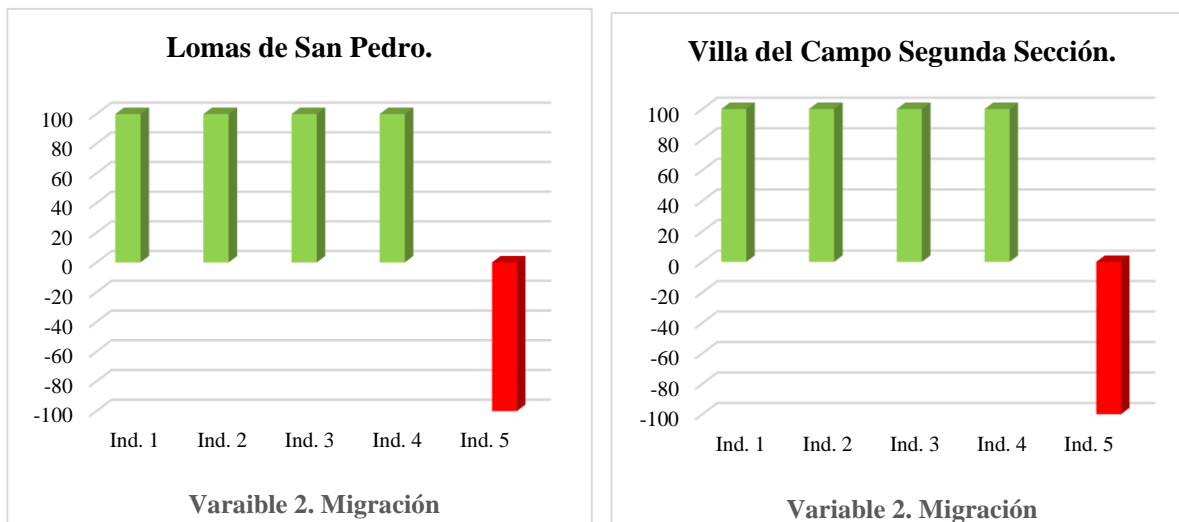
La variable Migración se valoró con cinco indicadores, los que mostraron los mismos resultados para ambos casos de estudio en la forma siguiente:

Los indicadores Trabajadores que cruzan a diario; Trabajadores que cruzan semanal; Trabajadores que viven en Estados Unidos de América y Trabajadores que laboran en otro municipio se valoraron con +100% cada uno, mientras que el indicador Situación económica tuvo un valor de -100%, en función de lo cual la magnitud de incidencia de esta variable en la variable dependiente, es de +66.7%, por lo que, se concluye que esta variable no presenta incidencia en la variable abandono de vivienda según se aprecia en la tabla 4.16 y la gráfica 4.5.

**Tabla 4.16. Magnitud de incidencia de la variable Migración, en la variable dependiente.**

Migración			
V	I	LSP	VdCSS
2	1	+100	+100
	2	+100	+100
	3	+100	+100
	4	+100	+100
	5	-100	-100
M		66.7	66.7

Gráfica 4.5. Incidencia de la variable Migración, en la variable dependiente.



Fuente. Elaboración propia en mayo de 2019 con valores obtenidos de la Tabla 4.16

La variable *Condiciones de vida en la vivienda de interés social*, fue valorada con cuatro indicadores, los que mostraron resultados diferentes en cada caso de estudio.

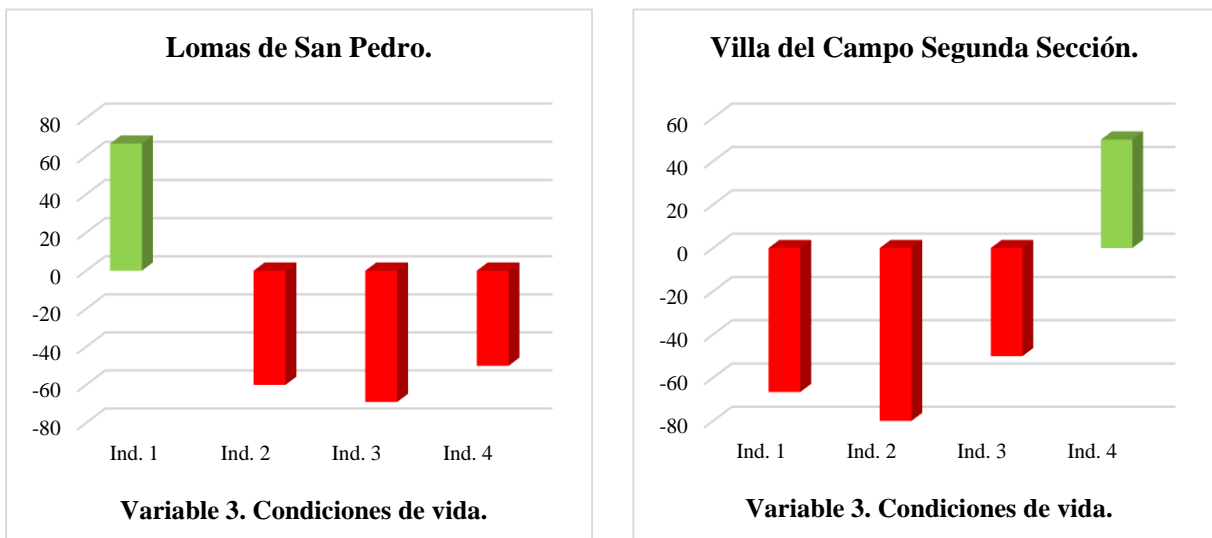
Para el fraccionamiento Lomas de San Pedro, el primer indicador *Factores Culturales* resultó con un valor positivo de +66.6%, mientras que el resto de ellos, *Factores Económicos*, *Políticos* y *Sociales* alcanzaron valores de -60%, -69% y -50%, respectivamente, con lo cual esta variable se califica con -72.9% y se estima, explica parcialmente a la variable dependiente.

Para el fraccionamiento Villa del Campo Segunda Sección, los primeros tres indicadores *Factores Culturales*, *Económicos* y *Políticos* resultaron con valores negativos de -66.6%, -80% y -50% respectivamente, mientras que el último de ellos, *Factores Sociales* +50%, con lo que se considera, esta variable se califica con -79.7% y se considera, explica parcialmente a la variable dependiente.

Tabla 4.17. Magnitud de incidencia de la variable *Condiciones de vida en la vivienda de interés social*, en la variable dependiente.

Condiciones de vida en la vivienda de interés social			
V	I	LSP	VdCSS
3	1	66.6	-66.6
	2	-60	-80
	3	-69	-50
	4	-50	50
M		-72.9	-79.7

**Gráfica 4.6. Incidencia de la variable Condiciones de vida en la vivienda de interés social, en la variable dependiente.**



Fuente. Elaboración propia en mayo de 2019 con valores obtenidos de la Tabla 4.17.

Para valorar la variable Pérdida del valor patrimonial de la vivienda de interés social, se utilizaron seis indicadores los que al igual que en la anterior, mostraron valores diferentes para los casos de estudio.

En Lomas de San Pedro, los indicadores Equipamiento, Seguridad, Servicios, Uso de Suelo y Vecindad de la vivienda con vivienda abandonada, alcanzaron un valor de -100% cada uno, mientras que el indicador Transporte obtuvo un valor 0, por lo que esta variable se califica con -100% y se estima que explica parcialmente a la variable dependiente.

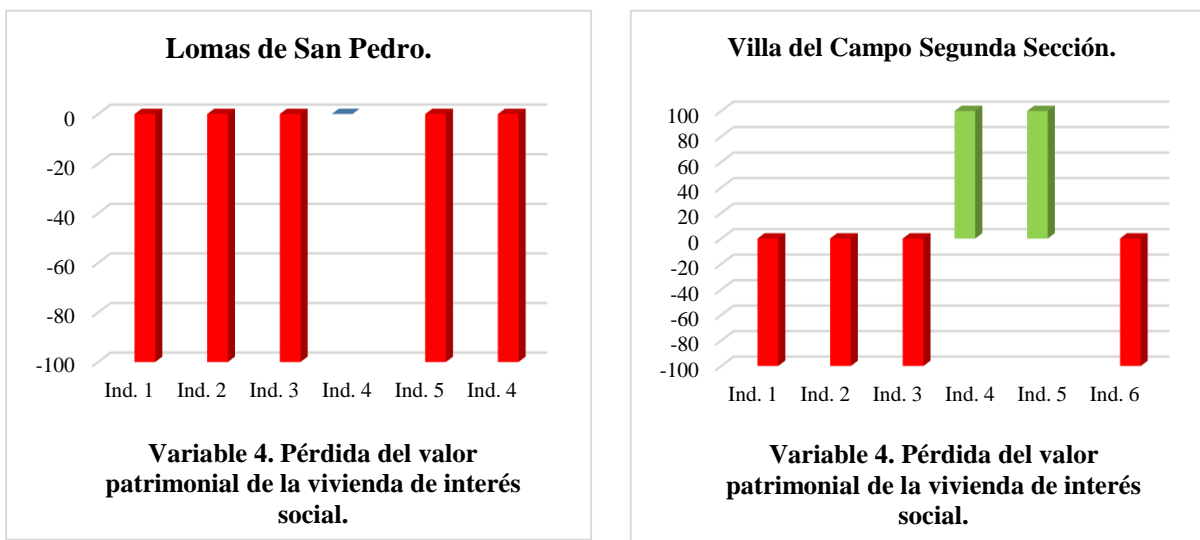
En el fraccionamiento Villa del Campo Segunda Sección, los indicadores Equipamiento, Seguridad, Servicios y Vecindad de la vivienda con vivienda abandonada, alcanzaron un valor de -100% cada uno, mientras que los dos restantes, Transporte y Uso de suelo obtuvieron +100% cada uno. Atendiendo a estos resultados, esta variable se califica con -66.7% y se estima que explica parcialmente a la variable dependiente.

Estas consideraciones se aprecian en la siguiente gráfica.

Tabla 4.18. Magnitud con la que incide la variable Pérdida del valor patrimonial de la vivienda de interés social, en la variable dependiente.

Pérdida del valor patrimonial de la vivienda de interés social			
V	I	LSP	VdCSS
4	1	-100	-100
	2	-100	-100
	3	-100	-100
	4	0	100
	5	-100	100
	6	-100	-100
M		-100.0	-66.7

Gráfica 4.7. Incidencia de la variable Pérdida del valor patrimonial de la vivienda de interés social, en la variable dependiente.



Fuente. Elaboración propia en mayo de 2019 con valores obtenidos de la Tabla 4.18.

La última variable considerada, *Costo de la vida en la vivienda de interés social*, se evaluó con solo dos indicadores, *Situación laboral* y *Economía doméstica*, las que en ambos casos de estudio obtuvieron valores de -75% y -100%, en función de lo que, esta variable se calificó con -100% en ambos casos de estudio y se considera por tanto, explica parcialmente a

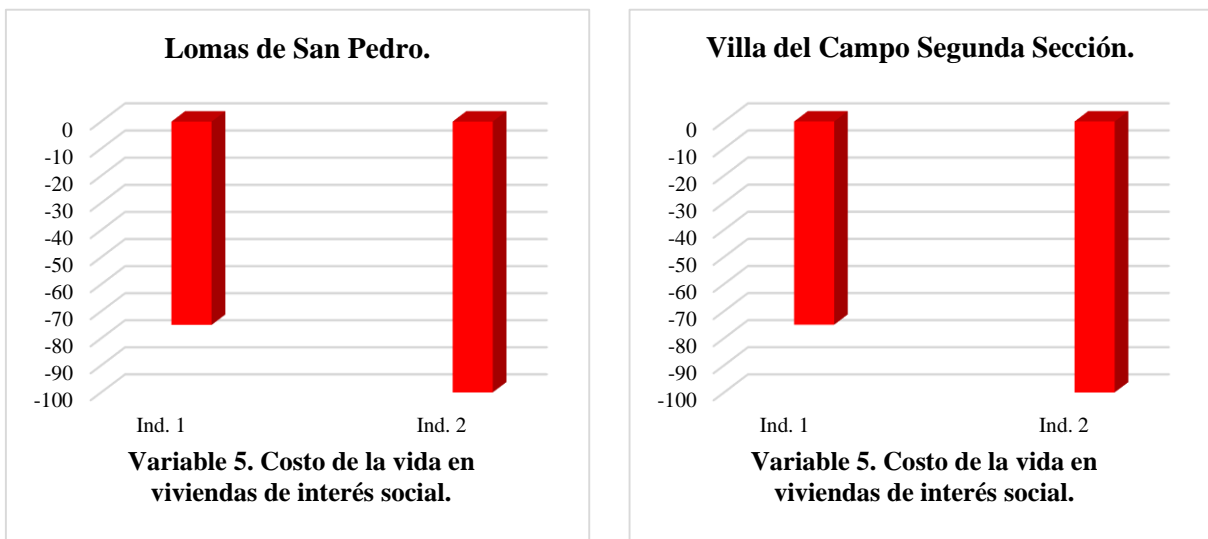


la variable dependiente. La siguiente gráfica permite apreciar el comportamiento de estos indicadores.

**Tabla 4.19. Magnitud de incidencia de la variable Costo de la vida en la vivienda de interés social, en la variable dependiente.**

Costo de la vida en la vivienda de interés social			
V	I	LSP	VdCSS
5	1	-75	-75
	2	-100	-100
	M	-100.0	-100.0

**Gráfica 4.8. Incidencia de la variable Costo de la vida en la vivienda de interés social, en la variable dependiente.**



Fuente. Elaboración propia con valores obtenidos de la Tabla 4.19.

Para tener un panorama del comportamiento de las variables explicativas en la variable dependiente, vivienda abandonada, se presenta en la siguiente tabla la información concentrada de la Magnitud con que se determina -con la metodología aplicada-, la incidencia de cada una de ellas.

**Tabla 4.20. Concentrado de la Magnitud de incidencia de las variables explicativas, en la variable dependiente.**

No.	Variable	LdSP	VdCSS
2	Migración	+66.7	+66.7
3	Condiciones de vida en la vivienda de interés social	-72.9	-79.7
4	Pérdida del valor patrimonial de la vivienda de interés social	-100	-66.7
5	Costo de la vida en la vivienda de interés social	-100	-100

Fuente. Elaboración propia en mayo de 2019.

En los instrumentos utilizados en el enfoque cualitativo para la comprobación de la hipótesis, se realizaron hallazgos que refuerzan las conclusiones derivadas del enfoque cuantitativo.

Por principio de cuentas, se obtuvo de manera directa de los propietarios entrevistados que abandonaron su vivienda, la respuesta, a la siguiente pregunta:

*¿Podría mencionar la razón o razones que le hicieron tomar la determinación de abandonar su vivienda?*

Los entrevistados respondieron:

En primer lugar me di cuenta de gente que vivía alrededor de la vivienda y eso me dio un poco de temor personal, ¿no? hacia mí y hacia mi esposa.	La verdad, estuvimos ahí pues poco tiempo y un domingo que aprovechamos estar en casa salimos al parque, recuerdo, y la verdad el contexto no me gustó, los padres, mal hablados, los niños, no sé, se veía mucha delincuencia.	Pues la principal fue, que el que nos proveía de todo, dejó ese trabajo y pues al dejar ese trabajo los ingresos bajaron también, entonces ya fue, no fue posible pagarla y como era un crédito de banco en UDIS pues eso en lugar de que cada vez bajara, incrementaba, incrementaba, entonces ya era demasiado dinero.
---	---	--

*¿Las causas? Inseguridad, delincuencia, situación económica.*

No son estas las únicas causas, sin embargo, que se obtuvieron de la aplicación de las entrevistas. A continuación se presentan las conclusiones obtenidas de este instrumento, mismas que se relacionan estrechamente con los hallazgos con la aplicación del enfoque cuantitativo.

Los entrevistados, Humberto y Nicolás, relacionaron el abandono de vivienda con *la pérdida del valor patrimonial* e inconvenientes en el accionar del proceso de la compra-venta de la vivienda de interés social –en la que involucran a los “desarrolladores” y a los principales organismos que proveen el crédito para la adquisición de la vivienda-, y coinciden con Jazelia al considerar –en uno de los principales postulados de esta investigación-, la falta de sensibilidad social de las políticas de vivienda, al *privilegiar los créditos de vivienda desde un punto de vista de ganancia económica para los constructores, sin considerar la situación económica de los trabajadores.*

Señalan *las reglas en el otorgamiento del crédito, que impide –e inhibe completar el proceso de la vivienda-mercancía en manos del trabajador-*, la venta de la vivienda por parte del acreditado, lo que representa un lastre para el mismo y que de no haber existido, hubiera posibilitado la venta de la vivienda y no, el abandono de la misma y la aparición de la cartera vencida.

Denuncian fallas asociadas a las políticas de vivienda y otras políticas públicas que, por parte de las primeras, permite la construcción de viviendas tan pequeñas en lugares que *no permiten condiciones de vida adecuadas* y que hacen la vida difícil en estas viviendas por situaciones de la propia vivienda, de las condiciones del fraccionamiento –por el lugar donde se ubica-, y a circunstancias externas a los mismos como es *la inseguridad, el aislamiento y la segregación* de que se les hace objeto y que a decir de dos de los propietarios entrevistados,  *fueron las causas que los indujo a abandonar su vivienda.*

Las políticas de vivienda en contubernio con el capital inmobiliario medran con la necesidad de los trabajadores de ser propietarios de una vivienda –necesidad que recordamos, fue subliminalmente “vendida” y promocionada como uno de los objetivos de la Alianza para el Progreso patrocinada por intereses económicos foráneos liderados por John F. Kennedy-, y se aprovechan de esta necesidad para ofertar, en el lugar que a ellos les conviene, la vivienda que los trabajadores compran –el departamento de ventas de la empresa inmobiliaria programa visitas a los fraccionamientos y lleva a los futuros compradores en un fin de semana cuando el tránsito vehicular es más ligero y los fraccionamientos se limpian y vigilan por parte de la empresa-, pero *cuando adquiere conciencia de que su ubicación la sitúa lejos de su trabajo y*

*es además, altamente susceptible de sufrir inseguridad, opta por buscar una mejor situada y abandona la primera.*

La falta de políticas públicas eficientes abona también al problema de la vivienda abandonada. *Los habitantes de los casos de estudio, no cuentan con servicios de salud. No tienen clínicas médicas ni centros de salud ni hospitales para su atención.* La mayoría de los habitantes son beneficiarios del Instituto Mexicano del Seguro Social, y tampoco cuentan con clínicas de este instituto para su atención. Las más cercanas se encuentran en la ciudad de Tecate –a 25 minutos-, pero por ser este un municipio diferente al de Tijuana y por estar radicados los casos de estudio en este último municipio, se les niega el servicio médico en Tecate y tienen obligatoriamente que viajar hasta la ciudad de Tijuana –al menos a hora y media-, por atención médica regular o por alguna urgencia. Esto desanima a los trabajadores y los hace buscar otras opciones.

Nicolás identifica las causas por las que algunos trabajadores *abandonaron su vivienda como la deficiencia en cuestiones de seguridad, transporte y servicios básicos como el de salud.* Esto lleva a los habitantes de estas viviendas a sentirse engañados por las constructoras y por el INFONAVIT, que les ofrecieron un producto de primera y les entregaron otra cosa.

El representante de los colonos refiere asimismo que el sistema de puntaje no les permite sino adquirir mini viviendas en las que viven hacinados sin posibilidades de ampliarlas porque, si apenas tienen para vivir, ¿con qué van a construir una ampliación? En estos fraccionamientos no hay calidad de vida, faltan parques, lugares donde convivir con la familia, no existen lugares donde los hijos se desarrollen adecuadamente, no hay espacios verdes, canchas para que practiquen deportes y finaliza diciendo “no hay nada para ofrecer a las futuras generaciones”.

En función de la hipótesis de investigación central y los resultados alcanzados en la evaluación de las variables explicativas, se observó que la variable ***Migración*** no incide en la variable dependiente –esto sin considerar los datos aportados por la Encuesta de Migración en la frontera Norte y el investigador Heyman y el Centro Hispánico PEW-, mientras que en mayor o menor grado, las variables ***Condiciones de vida en la vivienda de interés social, La Pérdida del valor patrimonial en la vivienda de interés social*** y el ***Costo de la vida en la vivienda de***

*interés social* son condiciones que llevan a los trabajadores y sus familias a abandonar la vivienda en los fraccionamientos de interés social promovidos dentro de las políticas neoliberales de vivienda, sobre todo las construidas desde el inicio del presente siglo.

Una vez concluido este trabajo, considero que los objetivos planteados fueron cumplidos, por lo que solo me resta exponer una reflexión final.

Es indiscutible, como se dijo al principio de esta sección, que la vivienda abandonada es un actor principal en las políticas neoliberales de vivienda, sobre todo las practicadas a partir del inicio del presente siglo.

¿Fue un efecto premeditado de estas políticas? Seguramente no, sin embargo, sus resultados -en el mandato que el Estado mexicano está obligado a cumplir y más importante aún, en las familias de los trabajadores que ejercieron su crédito de vivienda en los desarrollos habitacionales construidos bajo este modelo-, han sido nefastos.

Y es que, la vivienda abandonada viene a constituirse en la cara más notable de un problema, porque la vemos, nos salta a la vista al recorrer las calles de estos fraccionamientos. Pero hay algo más, algo más allá de la fachada de estas viviendas, y son las viviendas que no se han abandonado, las viviendas que siguen albergando en su interior a familias insatisfechas, rotas, dobladas por la miseria, en un ambiente de deterioro y olvidadas por todos, por los empresarios que construyeron las viviendas, por el Estado mexicano y lo que es peor, por la misma sociedad que los excluye y los aísla en estos fraccionamientos a los que peyorativamente se ha dado por llamar, “la zona cero”.

Situaciones como esta vienen a colación por la plática que sostuve -en la etapa del trabajo de campo-, con una mujer, ama de casa.

Me preguntó, ¿qué hacen aquí?, y de forma breve le enteré del objetivo del trabajo. Ella de inmediato me dio un sinnúmero de razones por las cuales la vivienda era abandonada. Yo asentí y le pregunté, ¿y entonces, usted por qué no ha abandonado su vivienda?

Contestó. *Porque no tengo a donde ir.*

Finalmente, quiero traer al presente, la respuesta que dos de los propietarios entrevistados dieron a la pregunta final de la entrevista, porque esta refleja el sentir de estas personas orilladas por las circunstancias, a dar un giro inesperado a su vida y a la de sus familias.

Pregunta. ¿Qué sentimientos le dejó el haber comprado una vivienda, y después de un tiempo abandonarla?

**Esther.** *Se siente así como, como un vacío, porque es una mala inversión la que haces. Al final de cuentas es dinero que tiraste a la basura, porque pues, no recuperas absolutamente nada.*

**Jazelia.** *Pues al comprarla era un sentimiento de felicidad, porque pues, habríamos, habíamos podido lograr hacerlo, y pues después el abandonarla, fue todo lo contrario ¿no? pues fue tristeza, frustración, porque pues pensamos ¿ahora dónde íbamos a ir a vivir? y pues porque los niños están pequeños entonces era lo que más nos preocupaba.*

Y la reflexión de Adriana Román sobre una vivienda abandonada:

Con todo este me resulta imposible no cuestionarme ¿qué significa una casa abandonada? Más allá de lo evidente, una casa abandonada nos dice muchas cosas en este caso. El abandono nos habla del olvido, de la ruina, de la apatía, de ausencia, de que algo no tiene valor. Una casa por sí sola, nos hace pensar en vida, en el lugar donde se gesta, por lo general, la familia, donde hay presencias y esencias. Cuando esta casa esta vacía y decimos que ha sido abandonada nos hace pensar no solo en el acto físico de dejar un lugar, sino también que probablemente algo no funciona o funcionó bien dentro de esa casa (Román, 2015).

*Qué triste, vive mi gente  
En, las casas de cartón.  
Qué lejos, pasa la esperanza  
En, los techos de cartón.<sup>30</sup>*

Ciudad Universitaria, Ciudad de México, septiembre del año 2019.

---

<sup>30</sup> Fracción de la melodía, Casas de Cartón (1973). Autor, Alí Primera.

**Bibliografía.**

- Altvater Elmar (2014). El Capital y el Capitaloceno. Págs. 8-9. Mundo Siglo XXI. Revista del CIECAS-IPN. Núm. 33, Vol. IX, 2014, pp. 5-15 México. Consultado el 17 de agosto de 2017, en: [www.mundsigloxxi.ipn.mx/pdf/v09/33/01.pdf](http://www.mundsigloxxi.ipn.mx/pdf/v09/33/01.pdf)
- Asamblea Legislativa del Distrito Federal (1928). Código Civil para el Distrito Federal. Última reforma publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal: 05 de febrero de 2015. <http://www.aldf.gob.mx/archivo-c9dc6843e50163a0d2628615e069b140.pdf>
- Baca Urbina, Gabriel (2010). *Evaluación de Proyectos*. McGraw-Hill/Interamericana Editores, S. A. de C. V. México.
- Banco Interamericano de Desarrollo (BID) (1999). *Guía operativa para vivienda. Política de desarrollo urbano y vivienda (OP-751)*. Págs. 6-7. Consultado el 27 de abril de 2016, en: [http://www.economia.unam.mx/cedrus/descargas/Gu%c3%ada\\_operativa\\_para\\_vivienda.pdf](http://www.economia.unam.mx/cedrus/descargas/Gu%c3%ada_operativa_para_vivienda.pdf)
- Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento/Banco Mundial (BM) (1994). *Vivienda. Un entorno propicio para el mercado habitacional*. Pág. 63. Washington D.C. EE. UU. Consultado el 11 de abril de 2016, en: <http://documents.worldbank.org/curated/es/878771468343734154/Vivienda-un-entorno-propicio-para-el-mercado-habitacional>
- Bazán, Lucía (1991). *Vivienda para los obreros. Reproducción de clase y condiciones urbanas*. Pág. 86. Centro de Investigaciones y Estudios Superiores en Antropología Social. Ediciones de la Casa Chata. Primera edición. México D.F.
- Benítez Ampudia, José Carlos (2010). Calidad y condiciones de vida como determinantes de la salud y la enfermedad. Una propuesta para la antropología médica. *Gazeta de Antropología*, 2010.26 (2), artículo 47. ISSN 0214-7564. Recuperado el 15jun2018, en: [http://www.ugr.es/~pwlac/G26\\_47JoseCarlos\\_Benitez\\_Ampudia.html](http://www.ugr.es/~pwlac/G26_47JoseCarlos_Benitez_Ampudia.html)
- Boils Guillermo, (2004). *El Banco Mundial y la Política de Vivienda en México*. Revista Mexicana de Sociología, año 66, núm. 2, abril-junio. Instituto de Investigaciones Sociales. México, D. F. ISSN: 0188-2503/04/06602-04. 23 págs. Consultado el 9 de nov de 2015, en <http://www.ejournal.unam.mx/rms/2004-2/RMS04204.pdf>
- Cabrero Mendoza, Enrique y Nava Campos Gabriela (Coord.) (1999). *Gerencia Pública Municipal. Conceptos Básicos y Estudios de Caso*. Centro de Investigación y docencia Económicas. México.
- Catalán Valdés Rafael (1993). *Las nuevas políticas de vivienda*. Fondo de Cultura Económica. México.
- Centro Metropolitano de Información Económica y Empresarial (2015). *Tijuana en cifras. Edición 2015*. Tijuana, Baja California, México.
- Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) (2018). *Reporte mensual del sector vivienda, 2009-2015*. Consultado el 9 de diciembre de 2015 en: <http://www.conavi.gob.mx/reportes>.
- \_\_\_\_\_ (1972-2015). Consulta dinámica de financiamientos. [http://www.conavi.gob.mx:8080/Financiamientos/cubo\\_finan.aspx](http://www.conavi.gob.mx:8080/Financiamientos/cubo_finan.aspx)
- Connolly, Priscilla. (1997) El financiamiento de vivienda en México. En Herrasti y Villavicencio (coords.) *La Política Habitacional en México y América latina: Balance y Perspectivas de las Transformaciones Recientes*. CENVI/UAM -

Azcapotzalco, México DF, Recuperado el 9mar2017, en:

<https://www.researchgate.net/publication/313426515>

- Coulomb, René y Schteingart, Martha (coord.) (2006). *Entre el Estado y el Mercado. La vivienda en el México de hoy*. H. Cámara de Diputados, LIX Legislatura (Serie Conocer para Decidir), Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Azcapotzalco, Miguel Ángel Porrúa, librero editor. 552 Págs. Consultado el 5 mayo 2014, en: [https://www.academia.edu/17073942/Entre el Estado y el mercado. La vivienda en e l M%C3%A9xico de Hoy](https://www.academia.edu/17073942/Entre_el_estado_y_el_mercado._La_vivienda_en_el_Mexico_de_hoy).
- Dussel, Enrique (2014). *16 Tesis de Economía Política*. Siglo XXI Editores. México. Consultado el 13 de septiembre de 2015, en: <http://enriquedussel.com/txt/Tesis1.pdf>.
- Engels, Federico (1845). *La situación de la clase obrera en Inglaterra*. Consultado el 18 de agosto de 2014 en: <https://es.scribd.com/doc/98041536/situacion-de-la-clase-obrera-en-Inglaterra-pdf>. 444 págs.
- \_\_\_\_\_ (1873). *Contribución al problema de la vivienda*. Consultado el 14 de febrero, 2013 en: [http://www.archivochile.com/Ideas\\_Autores/engelsf/engelsde00018.pdf](http://www.archivochile.com/Ideas_Autores/engelsf/engelsde00018.pdf).
- Espinoza, Fabricio (2014). *Vivienda de interés social y calidad de vida en la periferia de la ciudad de Morelia, Michoacán*. Tesis inédita de Doctorado. Centro de investigaciones en Geografía Ambiental. Instituto de Geografía. Facultad de Filosofía y Letras. Universidad Nacional Autónoma de México.
- Esquivel, María Teresa (2003). *El uso cotidiano de los espacios habitacionales: de la vecindad a la vivienda de interés social en la ciudad de México*. Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, vol. VII, núm. 146(029).
- Estrada Casarín Carlos E. (2015). *Impacto de las reformas liberales en las políticas de vivienda social en México y Uruguay. Efectos de las estrategias facilitadoras en el período 1990-2000*. Universidad Iberoamericana. Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Occidente. México.
- Flores Rojas, Gilberto Mijail (2015). *Proyecciones de población urbana y rural de las localidades de Baja California 2015-2030*. 41 págs. Consultado el el 15may2018, en: <http://www.copladebc.gob.mx/publicaciones/2015/Proyecciones%20de%20poblacion%20urbana%20y%20rural%20de%20las%20localidades%20de%20Baja%20California%202015-2030.pdf>
- García Camino Iñaki (S/F). *La vivienda medieval: perspectivas de investigación desde la arqueología*. 34 Págs. Consultado el 4 de agosto de 2015, en: <http://www.vallenajerilla.com/berceo/garciacamino/viviendamedieval.htm>.
- García Peralta Nieto, Beatriz (2016). *La vivienda y el Estado Mexicano durante el Siglo XX: Un enfoque desde la economía política*. Universidad Nacional Autónoma de México. Instituto de Investigaciones Sociales.
- George Susan (1999). *Breve historia del neoliberalismo: veinte años de economía de elite y las oportunidades emergentes para un cambio estructural*. Pág. 1. Conferencia sobre Soberanía Económica en un Mundo Globalizado. Bangkok, marzo 24-26, 1999. Recuperada el 18 de abril de 2017, en: <http://www.millennium-round.org/>



- Gobierno del Estado de Baja California (1980). Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tijuana, B. C. Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Baja California, Tomo LXXXVII, número 36, Sección XI, de fecha 31 de diciembre de 1980.
- \_\_\_\_\_ (1995). *Decreto No. 166*. Periódico Oficial del Estado de Baja California. Tomo CII, No. 34. México. Pág. 36.
- \_\_\_\_\_ (2008). Acuerdo del Ejecutivo del Estado mediante el cual se aprueba el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Valle de las Palmas “Sector32”, que modifica el Centro de Población de Tijuana, Baja California 2002-2025. Mexicali, Baja California.
- Gobierno Federal (1824). *Constitución Federal de los Estados Unidos Mexicanos*. Recuperada el 26ago2018, en: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/4/1671/35.pdf>
- \_\_\_\_\_ (1857). *Constitución Federal de los Estados Unidos Mexicanos*. Recuperado el 29may2016, en: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/legislacion/federal/historicos/1857.pdf>.
- \_\_\_\_\_ (1917). *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que reforma la de 5 de febrero de 1857* (Texto conforme al Diario Oficial, Tomo V, 4ª. Época, No. 30, Lunes 5 de febrero de 1917). Título sexto. Del Trabajo y de la Previsión Social. México. 13 págs.
- \_\_\_\_\_ (1983). Reformas al artículo 115 Constitucional. Diario Oficial de la Federación 3 de febrero de 1983. México.
- \_\_\_\_\_ (2012). Evaluación número 1164. Política pública de vivienda. Cámara de Diputados. Auditoría Superior de la Federación. Recuperada el 16 de febrero de 2016, en: [http://www.asf.gob.mx/Trans/Informes/IR2012i/Documentos/Auditorias/2012\\_1164\\_a.pdf](http://www.asf.gob.mx/Trans/Informes/IR2012i/Documentos/Auditorias/2012_1164_a.pdf).
- \_\_\_\_\_ (2016a). *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*. Diario Oficial de la Federación. 5 de febrero de 1917. Última reforma, 29 de enero de 2016.
- \_\_\_\_\_ (2016b). *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Artículo 3, Fracción IX*. Pág. 3. Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016. México.
- \_\_\_\_\_ (2018). *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*. Diario Oficial de la Federación 5 de febrero de 1917. Última reforma Diario Oficial de la Federación 27 de agosto de 2018. Título Primero Capítulo I. De los Derechos Humanos y sus Garantías. Título Sexto. Del Trabajo y de la Previsión Social. 236 págs.
- Hegel, Georg (2006). *Filosofía Real*. Traducción de José María Ripalda. Fondo de Cultura Económica de España, S. L. Madrid. España. Pág. 327. Consultado el 14 feb 2016, en: <http://www.alejandriadigital.com/wp-content/uploads/2015/12/Filosof%C3%ADa-Real.pdf>.
- Herrera Villanueva, José Joaquín (2014). “El Patrimonio”. Revista Mexicana de Derecho, Año 15, No. 16, enero-diciembre 2014. Pág. 68. Colegio de Notarios del Distrito Federal. Consultado el 18de junio de 2018, en: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/8/3915/11.pdf>
- Heyman, Josiah (2015). Tipologías y trayectorias, en, Ariza, Marina y Velazco Laura. Métodos cualitativos y su aplicación empírica. Por los caminos de la investigación sobre

- migración internacional. Instituto de Investigaciones Sociales. Universidad Nacional Autónoma de México. Colegio de la Frontera Norte. México. 544 Páginas.
- INEGI *Censo General de Población y Vivienda y Censo de Población y Vivienda (1895-2015)*. México. <https://www.inegi.org.mx/datos/>
  - \_\_\_\_\_ Resultados de la encuesta de verificación de viviendas deshabitadas y de uso temporal del Censo de Población y vivienda 2010. Anexo B. Instituto Nacional de Geografía e Informática. Aguascalientes, Ags. México. Consultado el 6 de mayo de 2016 en: <http://www3.inegi.org.mx/sistemas/biblioteca/ficha.aspx?upc=702825003495#tabs-2.50> págs.
  - INFONAVIT (2012a). *Dirección Sectorial Empresarial. Resumen de noticias. Síntesis, 1 de marzo de 2012*. Consultada el 3 de mayo de 2014, en: [https://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/013eac7c-f6e7-4ddb-87d4-55106c86862c/120301.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT\\_TO=url&CACHEID=013eac7c-f6e7-4ddb-87d4-55106c86862c](https://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/013eac7c-f6e7-4ddb-87d4-55106c86862c/120301.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT_TO=url&CACHEID=013eac7c-f6e7-4ddb-87d4-55106c86862c).
  - \_\_\_\_\_ (2012b). Informe anual de actividades. Consultado el 17jun2015, en: <http://gaceta.diputados.gob.mx/Gaceta/62/2013/oct/Infonavit-20131031.pdf>
  - Jokilehto, Jukka (2016). “Valores patrimoniales y valoración”. *Conversaciones... con jukka Jokilehto Núm. 2, julio 2016, pp. 20 – 32*. Traducción de Mariana Pascual, Valerie Magar, Gabriela Peñuelas y Lucía Gómez-Robles. Consultado el 16de junio de 2018, en: [http://conservacion.inah.gob.mx/publicaciones/wp-content/uploads/2016/07/ConversaNum.2\\_2016\\_Joki\\_ValoresPatrim.pdf](http://conservacion.inah.gob.mx/publicaciones/wp-content/uploads/2016/07/ConversaNum.2_2016_Joki_ValoresPatrim.pdf)
  - Martínez Rangel, Rubí (2012). “El Consenso de Washington: la instauración de las políticas neoliberales en América Latina”. Pág. 37. *Política y Cultura*, primavera 2012, núm. 37, pp. 35-64
  - Marx, Karl (1989). Contribución a la crítica de la economía política. Traducido por Marat Kuznetsov. Editorial Progreso. Moscú, URSS. Pag. 12. Consultado el 25 de julio de 2016, en: [https://pensaryhacer.files.wordpress.com/2008/06/contribucion\\_a\\_la\\_critica\\_de\\_la\\_economia\\_politica.pdf](https://pensaryhacer.files.wordpress.com/2008/06/contribucion_a_la_critica_de_la_economia_politica.pdf).
  - \_\_\_\_\_ (2008). El Capital. Crítica de la economía política. El proceso de producción del capital I. Traducido por Pedro Scaron. Siglo XXI Editores. México. 381 Pags. Consultado el 13 de febrero de 2014, en: [http://www.socialismo-chileno.org/biblioteca/KM\\_capital\\_libro1.pdf.1](http://www.socialismo-chileno.org/biblioteca/KM_capital_libro1.pdf.1)
  - Maya Pérez, Esther (1998). El sector privado y la vivienda de interés social en la zona metropolitana de la ciudad de México. Tesis de Doctorado. División de estudios de posgrado, Facultad de Arquitectura, UNAM. México.
  - Maya Pérez Esther y Maycotte Panzsa, Elvira (2011). La pérdida del valor social de la vivienda. *Academia XXII, Vol. 2, No. 2 (2011)*. Facultad de Arquitectura. Universidad Nacional Autónoma de México. México. Págs. 27-42. Recuperado el 16abr2019, en: <http://www.journals.unam.mx/index.php/aca/article/view/26203>.
  - Maya, Esther y Bournazou, Eftychia (comp.) (2012). *La vivienda en México. Temas contemporáneos*. Universidad Nacional Autónoma de México. México.
  - Maycotte Panzsa Elvira (2000). Vivienda en Ciudad Juárez. Programas gubernamentales de apoyo a la vivienda de interés social en Cd. Juárez, Chihuahua. Su aportación en la solución a la problemática de la vivienda. Tesis de Maestría. Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Arquitectura, México, Distrito Federal.

- Maycotte Panzsa Elvira (2007). Espacios abiertos y calidad de vida en conjuntos habitacionales organizados en condominio. El caso de la vivienda tipo económica en Ciudad Juárez, Chihuahua. Tesis de Doctorado. Facultad de Arquitectura, Universidad de Colima. México.
- Moreno Pérez Orlando Eleazar (2008). *Desarrollo económico y urbanización en el oriente de la zona metropolitana de la Ciudad de México 1980-2010*. Pág. 20. Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Estudios Superiores Aragón. México. 254 Págs.
- Moreno Pérez Orlando Eleazar y Rivas Ontiveros José René (coord.) (2014) *La Crisis en México y sus repercusiones Económicas, Políticas y Sociales*. Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Estudios Superiores Aragón.
- Morillón, David y Ceballos Ochoa, Francisco Javier (2015). *Metodología para la sustentabilidad energética en los edificios. Vivienda Net Zero Energy*. Instituto de Ingeniería. Universidad Nacional Autónoma de México. México. 149 Págs.
- Organización de las Naciones Unidas-HÁBITAT, Secretaría de Desarrollo Social (2011). Estado de las Ciudades de México 2011. Gobierno Federal. México.
- Organización Panamericana de la Salud (1994). *Condiciones de Salud en las Américas*. Vol. I, n° 549.
- Ortiz Flores, Enrique (2012). Producción social de la vivienda y el Hábitat. Bases conceptuales y correlación con los procesos habitacionales. Habitat International Coalition. 88 págs. Consultado el 13 feb 2016 en: <http://hic-al.org/publicaciones.cfm?pag=publicpsh>.
- Palma Galván, Fernando (2015). *La vivienda de interés social, factor de movilidad social y espacial. Ixtapaluca*, Estado de México. Tesis de Doctorado. Facultad de Estudios Superiores Aragón. UNAM. México. 152 Págs.
- Paquette Vasalli Catherine (2013). *Vivienda Social y Desarrollo Urbano. Aportaciones de la Cooperación Francesa sobre la Producción Masiva de Vivienda Social en México*. Institut de recherche pour le développement. Ambassade de Franceau Mexique Centre Culturel et de Cooperation-IFAL. México.
- Piñera Ramírez, David; Ortiz Figueroa, Jesús (coord) (1989). *Historia de Tijuana: 1889-1989: edición conmemorativa del Centenario de su fundación*. Universidad Autónoma de Baja California, Gobierno del Estado de Baja California, XII Ayuntamiento de Tijuana. Tomo 1, 343 pág. y Tomo 2, 420 pág.
- Polanyi Karl (1944). *La gran transformación. Crítica del liberalismo económico*. Pág. 129. Traducción de Julia Varela y Fernando Álvarez-Uría. Reedición en formato PDF. 2007 Quipu editorial. Recuperado el 25abr2017, en: [https://www.traficantes.net/sites/default/files/Polanyi\\_Karl\\_La\\_gran\\_transformacion.pdf](https://www.traficantes.net/sites/default/files/Polanyi_Karl_La_gran_transformacion.pdf).
- Pradilla Cobos, Emilio (1987). *Capital, Estado y Vivienda en América Latina*. Distribuciones Fontamara, S. A. México.
- Puebla Cadena Claudia (2002). Del intervencionismo estatal a las estrategias facilitadores. Los cambios en la política de vivienda en México (1972-1994). El Colegio de México, México, 235 pág.
- \_\_\_\_\_ (2006). Las instituciones públicas de vivienda en México, en CESOP. La vivienda en México. Construyendo análisis y propuestas, Centro de Estudios Sociales y de Opinión

Pública, México. Cámara de Diputados, LIX Legislatura, pág. 135-148. Consultado el 18 feb 2015, en: [http://r.search.yahoo.com/\\_ylt=AwrTccZ3DI1X.VwAUT\\_v8wt.;\\_ylu=X3oDMTByaDNhc2JxBHNIYwNzcgRwb3MDMQRjb2xvA2dxMQR2dGlkAw--/RV=2/RE=1468890359/RO=10/RU=http%3a%2f%2fwww3.diputados.gob.mx%2fcamara%2fcontent%2fdownload%2f28775%2f126415%2ffile%2fLa%2520vivienda%2520en%2520M%25C3%25A9xico%252C%2520construyendo%2520analisis%2520y%2520propuestas.pdf/RK=0/RS=Q7sDfSzY6TSBVOpZZqS SqUjQKVE-](http://r.search.yahoo.com/_ylt=AwrTccZ3DI1X.VwAUT_v8wt.;_ylu=X3oDMTByaDNhc2JxBHNIYwNzcgRwb3MDMQRjb2xvA2dxMQR2dGlkAw--/RV=2/RE=1468890359/RO=10/RU=http%3a%2f%2fwww3.diputados.gob.mx%2fcamara%2fcontent%2fdownload%2f28775%2f126415%2ffile%2fLa%2520vivienda%2520en%2520M%25C3%25A9xico%252C%2520construyendo%2520analisis%2520y%2520propuestas.pdf/RK=0/RS=Q7sDfSzY6TSBVOpZZqS SqUjQKVE-).

- Ricardo, David (1993). *Principios de Economía Política y Tributación*. Traducción de Juan Broc B., Nelly Wolff y Julio Estrada M. Fondo de Cultura Económica. Colombia. Pag. 9. Consultado el 18 de julio de 2015, en: <https://esepuba.files.wordpress.com/2009/03/david-ricardo-principios-de-economia-politica-y-tributacion-cap-1-y-2.pdf>.
- Román Román, Adriana (2015). ¿Qué significa casa abandonada?. Universidad Politécnica de Valencia. Valencia, España. 4 pág. <https://riunet.upv.es/handle/10251/75176>. Consultado el 19 de mayo de 2016, en: [http://www.upv.es/laboluz/master/seminario2/pages/papers\\_12/roman\\_adriana.pdf](http://www.upv.es/laboluz/master/seminario2/pages/papers_12/roman_adriana.pdf).
- Schteingart, Martha coord. (1997) *Pobreza, condiciones de vida y salud en la Ciudad de México*. El Colegio de México. México. 824 págs.
- Secretaria de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) (2014). Programa Nacional de Vivienda 2014-2018. Publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 30 de abril de 2014. México.
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), et al (2018). *Delimitación de las zonas metropolitanas de México 2015*. México. Consultado en: [http://internet.contenidos.inegi.org.mx/contenidos/Productos/prod\\_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/nueva\\_estruc/702825006792.pdf](http://internet.contenidos.inegi.org.mx/contenidos/Productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/nueva_estruc/702825006792.pdf)
- Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) (1992). Acuerdo de coordinación para el fomento de la vivienda. Pág. 32. Publicada en Diario Oficial de la Federación el 20 de octubre de 1992. México.
- \_\_\_\_\_ (1996). Programa Sectorial de Vivienda 1995-2000. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 3 de junio de 1996. México.
- \_\_\_\_\_ (2006). *Ley de vivienda*. Diario Oficial de la Federación 27 de junio de 2006 (primera sección). México.
- \_\_\_\_\_ (1999). Sistema Normativo de Equipamiento Urbano. Tomo I Educación y Cultura. Recuperado el 21dic2018, en: [http://www.inapam.gob.mx/work/models/SEDESOL/Resource/1592/1/images/educacion\\_y\\_cultura.pdf](http://www.inapam.gob.mx/work/models/SEDESOL/Resource/1592/1/images/educacion_y_cultura.pdf)
- Secretaría de Gobernación (SEGOB), et. al. (2013). *Encuesta sobre Migración en la Frontera Norte de México, 2011*. Serie anualizada 2004- 2011. Recuperado el 18 de enero de 2016, en: <https://www.colef.mx/emif/resultados/publicaciones/publicacionesnte/pubnte/EMIF%20NORTE%202011.pdf>
- Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) (1995). *Plan Nacional de Desarrollo 1995-2000*. Diario Oficial de la Federación, 31 de mayo de 1995. 96 págs.
- Smith, Adam (1794). *Investigación de la naturaleza y causas de la riqueza de las naciones. Tomo I*. Traducción del Lic. D. Josef Alonso Ortiz. Fondo bibliográfico de la

Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Sevilla. Consultado el 12 de marzo de 2014 en: [https://www.marxists.org/espanol/smith\\_adam/1776/riqueza/index.htm](https://www.marxists.org/espanol/smith_adam/1776/riqueza/index.htm). 464

- Topalov, Christian (s/f). La urbanización capitalista. Algunos elementos para su análisis. Consultado el 16jul2016, en:
  - [http://www.institutodeestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/Especializacion\\_Mercados/Documentos\\_Cursos/Urbanizacion\\_Capitalista-Topalov\\_Christian-1979.pdf](http://www.institutodeestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/Especializacion_Mercados/Documentos_Cursos/Urbanizacion_Capitalista-Topalov_Christian-1979.pdf).
  - URBI desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. (2011). *Informe Anual*. 98 págs. Consultado el 13 de julio de 2014, en:[http://www.urbi.com/assets/anuales/informe\\_anual\\_2011.pdf](http://www.urbi.com/assets/anuales/informe_anual_2011.pdf).

### Conferencias.

- Paquette Vasalli Catherine (2015). “Estrategias implementadas para enfrentar la crisis de los grandes conjuntos de vivienda social en México: ¿En dónde estamos?, y ¿en qué medidas están adecuadas para atender el problema?” Conferencia. Seminario Departamental. Programa de Doctorado en Ciencias en Arquitectura y Urbanismo. ESIA Tecamachalco-IPN. 9 de octubre de 2015. Ciudad de México. México
- Gurriá Treviño, José Ángel (2016). “La región transfronteriza de Tijuana-San Diego como motor de emprendimiento e innovación”. Conferencia. Tijuana Innovadora. 10 de noviembre de 2016. Tijuana, Baja California. México.

### Páginas electrónicas.

- [http://cuentame.inegi.org.mx/poblacion/rur\\_urb.aspx](http://cuentame.inegi.org.mx/poblacion/rur_urb.aspx)
- <http://definicion.de/mercancia>
- <http://dle.rae.es/?id=Y2tFDC0>
- <http://elinpc.com.mx/costo-de-vida/>
- [http://internet.contenidos.inegi.org.mx/contenidos/Productos/prod\\_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/nueva\\_estruc/702825006792.pdf](http://internet.contenidos.inegi.org.mx/contenidos/Productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/nueva_estruc/702825006792.pdf)
- <http://portal.infonavit.org.mx>.
- [http://portal.INFONAVIT.org.mx/Informe indicadores INFONAVIT](http://portal.INFONAVIT.org.mx/Informe%20indicadores%20INFONAVIT)
- <http://portal.INFONAVIT.org.mx/wps/wcm/connect/e47cd9ec-6047-4d40-8202>
- [http://publications.iom.int/system/files/pdf/wmr2013\\_sp.pdf](http://publications.iom.int/system/files/pdf/wmr2013_sp.pdf)
- [http://sniiv.conavi.gob.mx/Reports/ INEGI/Rezago.aspx](http://sniiv.conavi.gob.mx/Reports/INEGI/Rezago.aspx)
- <http://www.beta.inegi.org.mx/app/biblioteca/ficha.html?upc=702825003495#tabs-2>
- [http://www.beta.inegi.org.mx/contenidos/app/mexicocifras/datos\\_geograficos/02/0204.pdf](http://www.beta.inegi.org.mx/contenidos/app/mexicocifras/datos_geograficos/02/0204.pdf)
- <https://www.bing.com/images/search?view=detailV2&ccid=nSsje82u&id=FD777FB2BE4F0856D0F0F4CBDED76DFEB97F00E7&thid=OIP.nSsje82u3sFz5gG1UJ8n9QHaG6&mediaurl=https%3a%2f%2fwww.bccenter.mx%2fimages%2farticulos%2fbaja-california%2fbaja-california.png&exph=810&expw=868&q=mapa+de+tijuana&simid=608042396978450063&selectedIndex=213>.
- <http://www.biografiasyvidas.com/biografia/h/hegel.htm>

- [http://www.cmic.org/comisiones/sectoriales/vivienda/2011/shf/lo\\_nuevo/Desarrollos%20Urbanos%20Sustentables.pdf](http://www.cmic.org/comisiones/sectoriales/vivienda/2011/shf/lo_nuevo/Desarrollos%20Urbanos%20Sustentables.pdf)
- <http://www.conavi.gob.mx:8080/Docs/SHF/Rezago%20habitacional%20en%20mexico%202014%20RV%20Dr%20Puig%20Escudero.pdf>
- [http://www.conavi.gob.mx:8080/Financiamientos/cubo\\_finan.aspx](http://www.conavi.gob.mx:8080/Financiamientos/cubo_finan.aspx)
- <http://www.duis.gob.mx/concepto/Pages/Sustento%20de%20los%20DC%20en%20la%20Politica%20Nacional%20de%20Desarrollo%20Urbano%20y%20Vivienda.aspx>
- <http://www.implan.tijuana.gob.mx/pdf/atlas/PDUCPT%202010-2030.pdf>
- <http://www.inegi.org.mx>
- <http://www.tijuana.gob.mx>
- <http://www.tijuana.gob.mx/directorio/index.aspx>
- <http://www.urbi.com/calidad.html>
- <https://definicion.mx/ingresos/>
- <https://definicion.org/ingreso>
- <https://educalingo.com/es/dic-es/patrimonio>
- <https://es.thefreedictionary.com/condici3n>
- <https://financiamiento.org.mx/economia-domestica/>
- <https://www.economiasimple.net/glosario/ingreso>
- <https://www.gob.mx/conapo/>
- <https://www.inegi.org.mx/datos/>
- <https://www.investopedia.com/terms/c/cost-of-living.asp>
- <https://www.iom.int/es/los-terminos-clave-de-migracion#Migraci3n>
- <https://www.youtube.com/watch?v=-vg3IUfc-M>
- [www.hic-al.org](http://www.hic-al.org)

### Reportajes.

- González, Beatriz (2013). *Viviendas abandonadas en México suman 290 mil*. Reportaje. Azteca Noticias. 31 de julio de 2013 15:17 horas. Consultado el 19 de mayo de 2016, en: <http://www.aztecanoticias.com.mx/notas/finanzas/162972/viviendas-abandonadas-en-mexico-suman-290-mil>.
- Forbes Staff (2019). *Infonavit, dispuesto a demoler viviendas abandonadas*. Forbes. 21 de marzo de 2019 3:50 pm. Consultado el 21 de marzo de 2019, en: <https://www.forbes.com.mx/infonavit-dispuesto-a-demoler-viviendas-abandonadas/>
- Mendiburu, Diego (2011). *Vivir en un Gueto*. Reportaje EMEQUIS. 11 de julio de 2011. Consultado el el 23sep2016, en: <http://www.m-x.com.mx/2011-07-10/vivir-en-un-gueto/comment-page-1/>
- Ochoa Movis, Hilario (2010). *Valle San Pedro, ejemplo a seguir por otros países: ONU*. Reportaje. Diario El Mexicano. 10/14/2010 12:00:00 AM. Consultado el 26sep2016, en: <http://www.el-mexicano.com.mx/informacion/noticias/1/3/estatal/2010/10/14/431150/valle-san-pedro-ejemplo-a-seguir-por-otros-paises-onu>.

### Glosario

- Alianza para el Progreso. Programa de gobierno - encabezado por los Estados Unidos de América-, suscrito por veinte repúblicas del hemisferio occidental, para mejorar las condiciones sociales y económicas de los países subdesarrollados de América, los que -para ser beneficiados-, tenían que cumplir con requisitos políticos, económicos y sociales.
- Banco Mundial (BM). Organismo creado –como resultado de la Conferencia Monetaria y Financiera en Bretton Woods-, con el fin de establecer un nuevo orden económico y financiero mundial y ser fuente de ayuda financiera y técnica para los países en desarrollo.
- Capital inmobiliario. Adjetivo con el que –en el proceso de esta investigación-, se identifica la parte económica del modelo neoliberal que invierte su capital en el negocio de la construcción de vivienda, específicamente la vivienda de interés social.
- Conjuntos habitacionales. Grandes proyectos de construcción de miles de viviendas de interés social que en la etapa facilitadora del gobierno mexicano, benefició con la construcción y comercialización de este producto a empresas del sector privado.
- Densidad habitacional (DH). Número de personas que habitan un espacio en una superficie específica.
- Densidad habitacional por vivienda (DHV). Número de personas que habitan una vivienda.
- Diseño urbano. Proceso técnico que consiste en elaborar un plan –y la forma de llevarlo a cabo-, para modelar –bajo directrices y lineamientos político-económico-sociales-, un asentamiento humano, una ciudad o una región.
- Economía Política. Disciplina que se ocupa del desarrollo de las relaciones sociales de producción. En el enfoque dado a esta investigación se ha utilizado la definición de Economía Política originada en la escuela de pensamiento marxista en la cual se analiza la lucha de clases derivada de la explotación –dentro del modo de producción capitalista-, del trabajador por las fuerzas del capital, representadas por el propietario de los medios de producción.
- ENIGH. Encuesta Nacional de Ingreso y Gasto en los Hogares. Esta encuesta se levanta por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) cada dos años.
- Estado benefactor. Adjetivo utilizado por algunos investigadores para denominar al Estado en la etapa conocido mundialmente como Keynesianismo o *Welfare State*, el cual se identificaba como una forma de gobierno en la cual el Estado protegía y promovía el bienestar de sus ciudadanos y que en esta investigación se identifica en el período de 1917 a 1972.
- Estado facilitador. Adjetivo utilizado por algunos investigadores para denominar al Estado en la etapa de la implementación del modelo neoliberal, el cual privilegia las actividades del libre comercio y la regulación comercial por las fuerzas del mercado, cuyo objetivo principal, es beneficiar la concentración del gran capital financiero transnacional a través del proceso de acumulación por desposesión.
- Estado mexicano. Denominación que se da al conjunto de población, territorio y gobierno en el país. En esta investigación se identifica como el ente que regula las actividades político-sociales-económicas en el país.
- Fondos de vivienda. Parte del salario que se aporta como ahorro que permita al trabajador adquirir una vivienda en propiedad.

- Fondo Monetario Internacional (FMI). Organismo internacional creado –como resultado de la Conferencia Monetaria y Financiera en Bretton Woods-, con el fin de facilitar el comercio internacional y el crecimiento económico sostenible y reducir la pobreza mundial.
- Fondo legal. Denominación histórica que hace referencia a la superficie legal de un asentamiento humano o una ciudad. Actualmente se denomina Límite de Centro de Población.
- Herramienta de Evaluación del Entorno de la Vivienda (HEEVI). Conjunto de criterios utilizados para llevar a cabo un expedito análisis del entorno urbano en el que se localiza una vivienda.
- Hipótesis. Enunciado expresado como el supuesto de respuesta a preguntas de investigación, misma que será confirmada o negada a través del proceso del estudio.
- Neoliberalismo. Teoría económico-política que resume la escuela del liberalismo clásico y la modifica dentro del programa capitalista actual bajo políticas extremas.
- Organismos Nacionales de Vivienda. Organismos creados en las modificaciones hechas el 14 de febrero y 10 de noviembre de 1972 a las fracciones XI, XII y XIII del Artículo 123 constitucional para la administración de los recursos para vivienda de los trabajadores a que se refieren los apartados “A” y “B”.
- Plan Regulador. Es un instrumento de planificación formado por normas que reglamentan el crecimiento y desarrollo de un asentamiento humano.
- Plusvalor. En el enfoque de esta investigación, es la parte del valor no pagado del trabajo de un obrero del cual se apropia el propietario de los medios de producción.
- PROCEDE. Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de solares Urbanos. Este Programa es resultado de las reformas del 6 de enero de 1992, al Artículo 27 Constitucional con la finalidad real de permitir la inclusión de la tierra social a los mecanismos del mercado.
- Tabla de R-I-G. Tabla elaborada en el proceso de esta investigación, para establecer una relación de ingreso y gasto en las viviendas encuestadas.
- Terrenos eriazos. Adjetivo que se otorga a terrenos rústicos o campestres y que se encuentran sin evidencia de trabajos de preparación para una labor, por no ser aptos para ello.
- Unidad Básica de Vivienda. Viviendas construidas en terrenos en régimen de propiedad privada. Usualmente tienen una superficie de poco más de 30 m<sup>2</sup> y cuentan con los espacios más elementales, como son: sala-comedor, cocina, un baño completo y una o dos recámaras.
- UDIs. Unidades De Inversión. Figuras financieras creadas en el modelo neoliberal mexicano (4 de abril de 1995) por el Banco de México para proteger a la Banca mexicana y regular principalmente las obligaciones de actos mercantiles o financieros. En su origen, un UDI equivalía a un peso, pero su valor se modifica y se calcula cada día en función del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).
- Unidad de Medida y Actualización (UMA). Es una referencia económica que a partir de 2016 sustituye al Salario Mínimo como base para el cálculo del pago de obligaciones crediticias o fiscales, sanciones legales y servicios prestados por entidades oficiales.
- Valor. Cualidad abstracta, que una cosa u objeto adquiere cuando es producto del trabajo humano
- Vivienda. Espacio físico y material donde habita un grupo de personas.



Anexo I.1 Cuadro de operacionalización y valoración de variables. Fraccionamiento Lomas de San Pedro.

No.	Variable	Definición	Autor	Indicador.	Tipo
1	Vivienda abandonada.	Se considera vivienda abandonada la que que cumpla con los siguientes requisitos: a) Que se haya dejado de pagar. b) Que no se encuentre habitada. c) Que tenga cierto grado de deterioro. d) Que efectivamente, nadie se esté haciendo cargo de esta vivienda.	Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. (SEDATU)	1. Amortización del crédito.	Dep.
		Vivienda abandonada es la que cumple con las siguientes características: a) Aquella que está vacía. b) Con un franco deterioro físico. c) Vandalizada. d) Que se encuentra en cartera vencida.	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. (INFONAVIT)	2. Abandono.	
3. Deterioro físico.					

Nota

La puntuación dada a cada elemento de la valoración se establecerá de forma proporcional en un rango de 0-100, con el fin de tener un valor total para cada variable y elaborar un modelo de regresión para conocer el peso de cada variable explicativa en la variable dependiente.

Fraccionamiento Lomas de San Pedro

		Indicador\Variable				
	1	2	3	4	5	
1		Negativo	Positivo	Negativo	Negativo	
2		Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	
3		Negativo	Negativo	Negativo		
4		Positivo	Negativo	Neutro		
5		Negativo		Negativo		
6				Negativo		

Indicador ¿qué se mide?	Instrumento ¿cómo se mide?	Escala de medición.	Parámetro de validación.	No.
<b>1. El crédito está:</b> i) Al corriente. ii) Con 3 pagos vencidos. iii) Entre 3 y 6 pagos vencidos. iv) Entre 6 y 12 pagos vencidos. v) Entre 12 y 24 pagos vencidos. vi) Con más de 24 pagos vencidos.	- Investigación documental de cartera vencida del INFONAVIT o el proveedor del crédito.	Número de créditos que el INFONAVIT reporte en cartera vencida	Se encuentra en el reporte Si - No	1
	- Investigación documental de paquetes de vivienda recuperados por el INFONAVIT.	Número de créditos que el INFONAVIT reporte en paquetes recuperados.	Existe paquete de vivienda recuperada por el Instituto en el fraccionamiento. Si - No	
<b>2. La vivienda presenta abandono en:</b> i) Basura acumulada excesiva. ii) Hierba crecida y en estado de descuido. iii) Polvo acumulado en el suelo o en los vanos de las ventanas y puertas.	- Obs.	En base a la observación aplicar atributos a los indicadores. 1. Poco; 2. Regular; 3. Mucho	Tabla de índices de los atributos aplicados.	
<b>3. La vivienda presenta deterioro en:</b> i) Pintura en mal estado. ii) Puertas y ventanas cubiertas con madera. iii) Tiene puertas y ventanas. iv) Daños físicos/vandalismo apreciable.	- Obs.	En base a la observación: aplicar atributos a los indicadores: 1. Si; 2. No	Tabla de índices de los atributos aplicados.	

No.	Variable	Definición	Autor	Indicador.	Tipo
2	Migración.	<p>Movimiento de población hacia el territorio de otro Estado o dentro del mismo, que abarca todo movimiento de personas sea cual fuere su tamaño, su composición o sus causas; incluye migración de refugiados, personas desplazadas, personas desarraigadas, migrantes económicos.</p> <p><b>Migrante económico.</b> Persona que habiendo dejado su lugar de residencia o domicilio habitual busca mejorar su nivel de vida, en un país distinto al de origen. Este término suele utilizarse para diferenciar a los migrantes, en general, del refugiado que huye por persecución. También se usa para hacer referencia a personas que intentan ingresar en un país sin permiso legal y/o utilizando de mala fe procedimientos de asilo. Asimismo, se aplica a las personas que se establecen fuera del país de origen con el propósito de trabajar.</p>	<p>Organización Internacional para las Migraciones (OIM). Glosario sobre migración. <a href="https://www.iom.int/es/los-terminos-clave-de-migracion#Migración">https://www.iom.int/es/los-terminos-clave-de-migracion#Migración</a>.</p> <p><a href="http://publications.iom.int/system/files/pdf/wmr2013_sp.pdf">http://publications.iom.int/system/files/pdf/wmr2013_sp.pdf</a></p>	<p>1. Trabajadores que cruzan diario. 2. Trabajadores que cruzan semanal. 3. Trabajadores que viven en EEUU.</p> <hr/> <p>4. Trabajadores que laboran fuera del municipio de Tijuana.</p> <hr/> <p>5. Situación económica.</p>	Dep.

Indicador ¿qué se mide?	Instrumento ¿cómo se mide?	Escala de medición.	Parámetro de validación.	No.
1. Frecuencia del cruce.	- Cuest. 2	Número de veces de la frecuencia del cruce. 1	Tabla de índices de la frecuencia de cruce y de origen/destino	1
2. Origen y destino del cruce.	- Cuest. 1.7	Elaborar tabla de frecuencia de origen/destino. 2	Tabla de índices de la frecuencia del lugar de procedencia.	2
4. Relación Ingreso/Gasto. (R I-G) <i>Está en 3.2.a y 5.2</i>	- Cuest. 3; 4; 8; 9; 27; 37	Elaborar tabla que muestre R I-G en las viviendas de la muestra. 4	Comparar la Tabla de la R I-G contra los estándares nacionales de la ENIGH.	3

Valoración de variable	Puntuación	Indk	Var.
<p><b>Indicadores 1, 2 y 3.</b> Se elaboró al tabla de índices de frecuencias de cruce. El resultado derivado de la encuesta muestra un resultado positivo, debido a que los porcentajes obtenidos no llegan al 1%. Sin embargo, considerando el resultado de la <i>encuesta sobre migración en la frontera norte de México</i>, practicada por la CONAPO/COLEF es evidente que el flujo de migrantes connacionales se dirigen hacia ciudades fronterizas del norte del país (62%), mientras que el 38% se dirige a Estados Unidos. El 51% de los que se dirigen a la frontera norte van a Tijuana y el 42% a Mexicali. El 48% de los que se dirigen a Estados Unidos tienen como destino el Estado de California y en 2015, el 6 de cada 10 personas cuyo destino es Estado Unidos, tienen documentos para cruzar. El investigador Josiah Heyman (Heyman, 2015:434) y el Centro Hispánico PEW, calculan que del 40 al 50% de los migrantes no autorizados en Estados Unidos entraron con visas legítimas.</p> <p>En función de los datos mencionados <b>se considera que estos indicadores son negativos</b> y tienen incidencia en la variable dependiente.</p>	300	300	1 2 3
<p><b>Indicador 4.</b> Se elaboró la tabla de frecuencia de los trabajadores que laboran fuera del municipio de Tijuana y el resultado fue positivo ya que los porcentajes de estos trabajadores es muy bajo, alcanzando el máximo para el municipio de Tecate con el 1.2%.</p> <p><b>Este indicador se considera positivo.</b></p>	100	100	4
<p><b>Indicador 5.</b> Se elaboró la tabla de R-I-G y se comparó con las cantidades expresadas en le ENIGH. Los gastos reportados en la encuesta son congruentes con las cifras oficiales. El promedio del gasto mensual en los hogares es de \$ 10,583.80 pesos. La información en la encuesta indica que el 45.3% de los trabajadores perciben de uno a tres salarios mínimos (2,401.20 a 7,203.60 pesos); que el 20.4% percibe de tres a cuatro (7,204.00 a 9,604.80) y que el 15.1% cuatro a cinco salarios mínimos mensuales (9,605.00 a 12,006.00 pesos). Estos datos muestran que solo parte del 15.1% de los habitantes encuestados -los que ganan 5 salarios mínimos-, tienen un sobrante de su salario (\$ 1,422.20 pesos) una vez realizado los gastos promedio mensuales, mientras que 65.7% no alcanza a cubrir el promedio mensual de gastos. <b>En función de los datos de ingreso y gasto de los hogares, este indicador se considera negativo.</b></p>	100	100	5

No.	Variable	Definición	Autor	Indicador.	Tipo
				<b>1. Factores Culturales.</b>	
				a) Número de habitantes por vivienda.	
				b) Grado de hacinamiento.	
				c) Grado académico/Nivel de escolaridad.	
				<b>2. Factores Económicos.</b>	
				a) Pobreza/nivel de ingreso.	
				b) Condiciones físicas de la vivienda.	

No.	Variable	Definición	Autor	Indicador.	Tipo
3	Condiciones de vida en la vivienda de interés social.	Modos en que las personas desarrollan su existencia, enmarcadas por particularidades individuales y por el contexto cultural, económico, político y social en el que les toca vivir, se lo mide por ciertos indicadores observables.	<p><b>Benitez Ampudia, José Carlos (2010).</b> Calidad y condiciones de vida como determinantes de la salud y la enfermedad. Una propuesta para la antropología médica. <i>Gazeta de Antropología</i>, 2010.26(2), artículo 47.</p> <p><b>Schtéingart, Martha (1997).</b> Pobreza, condiciones de vida y salud en la Ciudad de México. El Colegio de México. México.</p> <p><b>Organización Panamericana de la Salud (1994).</b> Condiciones de Salud en las Américas</p>	<p><b>3 Factores Políticos.</b></p> <p>a) Densidad poblacional urbana y en las periferias.</p> <p>b) Dimensión espacial de la ocupación del espacio urbano y rural.</p>	Indep

No.	Variable	Definición	Autor	Indicador.	Tipo
			Vol. I, n° 549 <a href="https://es.thefreedictionary.com/condición">https://es.thefreedictionary.com/condición</a>	c) Transporte.  d) Seguridad.  <b>4. Factores Sociales.</b>	



No.	Variable	Definición	Autor	Indicador.	Tipo
				a) Acceso a servicios de salud. b) Situación laboral. c) Identidad social. d) Satisfacción con la vivienda.	

\* Centro Mario Molina

Indicador ¿qué se mide?	Instrumento ¿cómo se mide?	Escala de medición.	Parámetro de validación.	No.
<b>Número de habitantes</b> en la vivienda.	- Cuest. 1	Elaborar tabla de frecuencia del número de habitantes en la vivienda.	Tabla de índices de la Frecuencia del número de habitantes por vivienda.	1
i) <b>Número</b> de cuartos en relación al número de habitantes.	- <b>Análisis</b> del prototipo de vivienda.	Cálculo de Índice de Hacinamiento.	Estándar nacional del Índice de Hacinamiento.	2
ii) <b>Área habitable</b> en m <sup>2</sup> /habitante. Hacinamiento.	- <b>Cálculo</b> con Cuest. 1; 7.			3
iii) <b>Nivel de escolaridad</b> de los habitantes en la vivienda. Está en 5.2.h.	- Cuest. 1.4			4
<b>Relación Ingreso/Gasto</b> . (R I-G) de la vivienda. <i>Está en 2 y 5</i>	- Cuest. 3; 4; 8; 9; 27; 37	Elaborar tabla que muestre R I-G en las viviendas de la muestra.	Comparar la Tabla de la R I-G contra los estándares nacionales de la ENIGH.	1
i) <b>Seguridad</b> /Estatus de propiedad en la vivienda.	- <b>De la seguridad</b> : Cuest. 15.1; 15.2; 18; 40(3) 42(3); 48; 52.2(2); 55(2). - <b>Del estatus</b> : Cuest. 6; 13.1; 17.1(6); 21(3) 22.1(1); 24; 26.	<b>Percepción</b> de la seguridad en la vivienda por sus habitantes. <b>Evidencia</b> del estatus de propiedad.	<b>Índice</b> de percepción de seguridad en la vivienda. ¿Existe evidencia de propiedad de la vivienda?	2
ii) <b>Tamaño</b> . Espacios suficientes y funcionales para las actividades. Área habitable en m <sup>2</sup> /habitante.	- <b>Análisis</b> del prototipo de vivienda. - Cuest. 1; 7; 9; 10; 11; 12; 14.1; 14.6; 16.1(5) 17.1(5); 20; 22.2(2).	<b>Suficiencia</b> y funcionalidad de los espacios interiores de la vivienda. <b>Percepción</b> de los habitantes de las viviendas.	¿El espacio interior es suficiente y funcional? 1. Si; 2. No <b>Índice</b> de percepción de hab.	3
iii) <b>Privacidad</b> . Privacidad de los espacios.	- <b>Análisis</b> del prototipo de vivienda. - Cuest. 1; 7; 9; 10; 12; 14.1; 14.6; 15.9; 15.13 15.16; 17.1(4, 8); 20; 21(6); 22.2(2).	¿El prototipo proporciona condiciones de privacidad? <b>Percepción</b> de los habitantes de las viviendas.	1. Si; 2. No <b>Índice</b> de percepción de privacidad de la vivienda.	4
iv) <b>Iluminación</b> y ventilación natural suficiente.	- <b>Análisis</b> del prototipo de vivienda respecto a la	<b>Normatividad</b> de diseño de espacios	¿Cumple con Normativi-	5
				6
				7

Indicador ¿qué se mide?	Instrumento ¿cómo se mide?	Escala de medición.	Parámetro de validación.	No.
Puertas y ventanas con dimensiones mínimas de acuerdo a la dimensión de cada pieza, que <u>garantice iluminación y ventilación satisfactoria.</u>	dimensión de espacios, puertas y ventanas. <span style="float: right;">11</span>	habitables. Reglamento de edificación local y el Código de Edificación de Vivienda.	dad Reglamentaria? 1. Si; 2. No	8
v) <b>Localización</b> y orientación en el predio. Considerando la dirección de los vientos dominantes para facilitar la ventilación transversal de los espacios habitable. Orientación adecuada y homogénea de áreas de dormir y estar, con iluminación natural suficiente.	- <b>Análisis</b> del sembrado de la vivienda y de la carta de vientos.  - <b>Análisis</b> del sembrado de la vivienda y su orientación cardinal. <span style="float: right;">12</span>	<b>Guía</b> para el uso eficiente de la energía en la vivienda. CONAFOVI (2006). <b>Código</b> de Edificación de Vivienda. CONAVI (2017). <b>Metodología</b> para la sustentabilidad de los edificios.	<b>Cumple</b> con la normatividad propuesta? 1. Si; 2. No	9
<b>La densidad</b> habitacional en el fraccionamiento.	- <b>Análisis</b> del plano de lotificación del fraccionamiento. - Cálculo con Cuest. 1; 7. <span style="float: right;">13</span>	<b>Normatividad.</b> Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población. Cálculo de Índice de Hacinamiento.	<b>Cumple</b> con la normatividad propuesta? 1. Si; 2. No Índice de Hacinamiento.	10
i) <b>Uso de suelo</b> equilibrado. Relación racional entre componentes urbanos.	- <b>Análisis</b> del plano de uso de suelo y estructura vial.  - Obs.; Cuest. 32; 34; 35; 49. <span style="float: right;">14</span>	<b>Ubicar</b> en un plano, los usos de suelo existentes en el fraccionamiento. <b>Tabla</b> de percepción de habitantes.	<b>Evaluación</b> conforme al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Tijuana, Baja California. La percepción es favorable?	1
ii) <b>Zonificación</b> apropiada y geometría funcional. Existencia de elementos de enlace con el exterior.	- <b>Análisis</b> de la ubicación del fraccionamiento con respecto a la ciudad de Tijuana. - <b>Cuest.</b> 17.1(3,7);22.2(1);23;34;50;52.2(3);55(3) - <b>Obs.</b> <span style="float: right;">15</span>	<b>Distancia</b> del Fraccionamiento respecto a la ciudad y la funcionalidad de la estructura vial de acceso.	<b>Aplicación</b> de herramienta Evaluación de Entorno de la Vivienda (HEEVi)*	2
iii) <b>Infraestructura</b> vial integradora. Acceso a equipamiento y servicios. Recubrimiento en calles; Banquetas; Guarniciones; Rampa para silla de ruedas; Plantas de ornato.	- <b>Análisis</b> de los planos del proyecto autorizado, específicamente de uso de suelo y de estructura vial. - <b>Cuest.</b> 32; 33; 34; 35; 49. - <b>Obs.</b> <span style="float: right;">16</span>	<b>Ubicación y facilidad de acceso</b> al equipamiento por los colonos y el papel integrador de la estructura vial entre estas y colonos.	<b>Plano</b> de ubicación del equipamiento. El acceso al equipamiento y servicios es favorable 1=Si 2=No	3
iv) <b>Equipamiento</b> urbano. Relación m <sup>2</sup> /habitante	- <b>Análisis</b> del plano de uso de suelo, estructura	<b>Elaborar</b> tabla de índice de superficies	<b>Sistema</b> Normativo de	4

8

9

10

1

2

3

4

5

6

7

8

3

Indicador ¿qué se mide?	Instrumento ¿cómo se mide?	Escala de medición.	Parámetro de validación.	No.
de áreas verdes. Existencia de equipamiento urbano en el fraccionamiento, considerando la Unidad barrial para la determinación mínima.	vial y equipamiento urbano.	de equipamiento y número de habitantes y comparar con la norma.	equipamiento. SEDESOL. Art. 73, Ley de Vivienda. ¿Cumple con la Norma?	9
v) <b>Espacio público.</b> Que sea Accesible; Apropriado; Atrayente; Integrado.	- <b>Análisis</b> del plano de conjunto del fraccionamiento.	<b>Ubicación</b> y dimensión del Espacio Público existente, dentro del fraccionamiento.	<b>Plano</b> de ubicación y matriz de distancia de los componentes del Espacio Público respecto a la vivienda.	10
	- <b>Cuest.</b> 15.2; 15.3; 15.4; 15.5; 15.6; 15.8; 15.12; 16.1(2, 4); 21(2); 32(6, 8); 35(5) 39(1, 4); 40(4, 7); 42(1, 2, 4); 48; 49; 50; 51. - <b>Obs.</b>	<b>Ubicación</b> y dimensionamiento de las vías de acceso al Espacio Público. <b>Percepción</b> de los habitantes del fraccionamiento en cuanto a la Conveniencia, Integración y Atracción del Espacio Público como usuarios del mismo.	<b>Elaboración</b> de un índice de percepción del habitante del fraccionamiento bajo los siguientes atributos: 1. Bajo; 2. Mediano; 3. Alto	11
vi) <b>Mobiliario</b> urbano. Alumbrado público; Nomenclatura; Teléfonos públicos; Drenaje pluvial.	- <b>Obs.</b>  - <b>Cuest.</b> 16.1(1,2); 33.5; 39.1	<b>Evaluación</b> de la existencia del mobiliario. Tabla de frecuencia. <b>Percepción</b> de habitantes respecto a la existencia del mobiliario.	<b>Frecuencia</b> de la existencia del mobiliario. Índice de percepción del habitante con el mobiliario urbano.	12
<b>Transporte</b> público que sirve al Fraccionamiento. <i>Está en 4.4</i>	<b>Investigación</b> de rutas de transporte oficiales. <b>Obs</b> - <b>Cuest.</b> 15.15; 36(2, 3, 4); 38.1; 38.2; 39(9) 40.9; 42.2.	<b>Evaluación</b> del número de rutas y capacidad de unidades que prestan el servicio. <b>Percepción</b> de habitantes respecto al transporte público que da servicio al fraccionamiento.	NOM-067-SCT-2/SECOFI-1999 ¿Cumple con la Norma? Índice de percepción de satisfacción con el transporte público.	13
<b>Seguridad</b> en el fraccionamiento.	- <b>Cuest.</b> 15.2; 35.6; 40(1, 3); 42(3); 50; 51.4; 51.5; 52.2(2); 55(2) - <b>Obs.</b>	<b>Percepción</b> de los habitantes respecto a la seguridad dentro del fraccionamiento <b>Informes</b> de SSPM/Percepción de los colonos	<b>Índice</b> de percepción de seguridad en el fraccionamiento. <b>Índice</b> de seguridad.	14
	- <b>Análisis</b> en un plano, de la ubicación de los	Distancia de la vivienda a los centros	<b>Plano</b> de ubicación y matriz	15
				16
				1

Indicador ¿qué se mide?	Instrumento ¿cómo se mide?	Escala de medición.	Parámetro de validación.	No.
Acceso adecuado a servicios de salud.	centros de salud con respecto al fraccionamiento. -Cuest. 15.10; 16.1 (3); 32.7; 32.16; 35.2; 39.1 (6); 39.2 (6); 39.3 (6); 22	de salud. Percepción de los habitantes del acceso a los servicios de salud.	de distancia a los centros de salud. Índice de percepción.	2
i) Estatus de empleo (fijo o eventual) y del tipo de empleo (profesión u oficio)	- Análisis en un plano, de la distancia del lugar del empleo a la vivienda. - Cuest. 1.5; 1.6; 9; 15.4; 23; 38.1. 23	1. Fijo; 2. Eventual <b>Distancia</b> de la vivienda al lugar del empleo. Percepción del trabajador de su empleo.	<b>Frecuencia</b> del tipo de empleo. <b>Plano</b> de ubicación y matriz de distancia al lugar de empleo. <b>Índice</b> de percepción.	3
ii) Acceso a oportunidades de empleo.	- Análisis de la ubicación de la vivienda con respecto a la ciudad de Tijuana, considerando el tipo de trabajo que desempeña y las fuentes de empleo de ese tipo. 24	Análisis en un plano de la ubicación de las principales fuentes de empleo respecto a la vivienda.	Plano de ubicación y matriz de distancia de principales centros de empleo a la vivienda.	4
i) Sentido de pertenencia/satisfacción con su nueva vivienda.	- Cuest. 11; 15; 16; 17; 19; 20; 21; 22; 33; 39; 40; 41; 42; 49; 51; 52; 53. 25	Elaborar tabla de <i>frecuencia</i> de respuesta de Satisfacción/Pertenencia/Participación/Tiempo lúdico/Percepción, en el indicador "c".	Elaboración de un índice de cada instrumento, de la percepción del colono bajo los atributos: 1. Bajo; 2. Mediano; 3. Alto	5
ii) Participación vecinal.	- Cuest. 15.12; 39(2); 42; 43; 44; 45; 46; 47. 26			6
iii) Tiempo dedicado a actividades lúdicas o de reposo.	- Cuest. 37. 27			7
Satisfacción de los habitantes con su vivienda.	- Cuest. 5; 10; 11; 12; 15; 16; 16.1(5); 17; 17.1(4,5); 19; 20; 21; 22; 29(10); 52; 53; 53(2,4,5). 28	Percepción de satisfacción de los habitantes con su vivienda.	Índice de percepción de satisfacción con su vivienda.	8

2

3

4

5

6

7

8

9

10

Valoración de variable	Puntuación		Indic	Var.
<p><b>Indicador 1 a.</b> El número de habitantes varia entre 2 y 4 con porcentajes cercanos al 25%, sin embargo, el 4.9% de las viviendas alojan a 6 habitantes. El 96% de las viviendas encuestadas son de 2 recámaras lo cual concuerda con los dos prototipos existentes en el fraccionamiento.</p> <p><i>En función de los datos anteriores, este indicador se considera positivo.</i></p>				
<p><b>Indicador 1 b.</b> Para el cálculo del hacinamiento en las viviendas, se tomará el criterio del número de personas por dormitorio, siendo el el umbral nacional de 2.5 personas por dormitorio. INEGI. Censo de Población y Vivienda 2010.</p> <p>Se realizó el cálculo del índice de hacinamiento para lo cual se tomaron los valores máximos a fin tener el valor critico, lo cual resultó en 2 hab/rec.</p> <p><i>Este instrumento se considera positivo.</i></p>	67	67	67	1
<p><b>Indicador 1 c.</b> El grado académico es: nivel básico, 23.2%; nivel medio, 7.8%; superior, 2.2%. Esta situación de hecho no representa actualmente un problema, sin embargo, es importante considerar que no existe en el fraccionamiento oferta para educación en nivel medio aún cuando el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano considera necesario el establecimiento de una unidad, al menos, en localidades mayores a 10,000 habitantes.</p> <p><i>Este instrumento se considera negativo.</i></p>	33			
<p><b>Indicador 2 a.</b> Ver valoración del Indicador 5 en la variable Migración.</p> <p>En función de los datos de ingreso y gasto de los hogares, <i>este indicador se considera negativo.</i></p>				
<p><b>Indicador 2 b i.</b> La percepción de los habitantes respecto a la seguridad en la vivienda es negativa (66.6%).</p> <p><i>Este indicador se considera negativo.</i></p> <p>El 52.4% en la encuesta es propietario de su vivienda, un 36.9% dijo estarla rentando. Existe un gran número de beneficiados que no tienen necesidad de vivienda. Sin embargo la finalidad de este instrumento no es la de juzgar la necesidad de vivienda, por lo que <i>este indicador se considera positivo.</i></p> <p>ii) Analizando los prototipos de las viviendas (Cuádruplex y Dodecadúplex) se encuentra que el espacio interior es suficiente ya que aun en un área tan pequeña (42.31 y 42.63m<sup>2</sup> respectivamente), existen los espacios necesarios para realizar las actividades de la vivienda. En cuanto a la funcionalidad, en las imágenes 4.9 y 4.10 se observa que la distribución de los espacios genera una zona de circulación dentro de la estancia (estancia-comedor) la cual reduce la superficie de este componente. <i>Este instrumento se considera negativo.</i> El 60% de los habitantes consideran las habitaciones adecuadas.</p> <p><i>Este instrumento se considera positivo.</i></p>	60	60		
<p>iii) Las viviendas no proporcionan condiciones de privacidad, esto se determinó al revisar sus prototipos y apreciar que solo una junta constructiva separa los muros de las viviendas, de ahí que el 37.3% de los encuestados consideran peor su vivienda actual contra la anterior en el ruido de los vecinos y el 6.1% manifiesta tener problema con sus vecinos.No existe privacidad, por lo que <i>este instrumento se considera negativo.</i></p> <p>La percepción de los trabajadores respecto a la privacidad de su vivienda es de que es igual a la anterior (36.4%). <i>Este instrumento se considera positivo.</i></p>			60	2

Valoración de variable	Puntuación	Indk	Var.
<p>iv) De acuerdo al tipo de ventanas en ambos prototipos, se observa que la iluminación no cumple con la norma. <i>Este instrumento se considera negativo.</i></p> <p><i>En cuanto a la ventilación, ambos prototipos cumplen con la norma. Este instrumento se considera positivo.</i></p>	40		
<p>v) Después de analizar la carta de vientos y orientación cardinal, se determina que no cumple con la normatividad propuesta, toda vez que el total del fraccionamiento orienta sus viviendas en función del alineamiento de las vialidades, y no de la normatividad.</p> <p><i>Este instrumento se considera negativo.</i></p>			
<p><b>Indicador 3</b></p> <p>a) Se analizó el plano de lotificación del fraccionamiento y se determina que cumple con la densidad habitacional que establece el Acuerdo de autorización del fraccionamiento. <i>Este indicador se considera positivo.</i></p> <p>Se analizó la densidad habitacional por vivienda y se determinó que no existe hacinamiento. <i>Este indicador se considera positivo</i></p> <p>b i) La relación racional entre los componentes urbanos no existe en este fraccionamiento, solo existen instalaciones de educación en nivel básico y superior. No existen otro tipo de componentes urbanos sino los provistos por los mismos habitantes al interior de sus viviendas, como tiendas, farmacias, ferreterías, etc., por lo por lo que la mezcla de uso de suelo se da fuera del reglamento. <i>Este indicador se considera negativo.</i></p> <p>La percepción de los habitantes, además, es negativa de acuerdo a los porcentajes de respuesta obtenidos en la encuesta. <i>Este indicador se considera negativo.</i></p> <p>ii) Se aplicó la Herramienta de Evaluación del Entorno de la Vivienda para la evaluación del fraccionamiento, el cual obtuvo una puntuación de 55, por lo que se considera que no cumple.</p> <p><i>Este indicador se considera negativo.</i></p> <p>iii) Las consideraciones para este instrumento de medición son similares a las planteadas en <i>uso de suelo equilibrado</i>. En cuanto a la infraestructura vial se plantean las mismas observaciones en cuanto al acceso que para la Zonificación. <i>Se considera este instrumento negativo</i> dado que los anteriores también lo son.</p> <p>En cuanto al acceso de los habitantes al equipamiento y servicios públicos, se han considerado ocho componentes, 5 de los cuales resultan negativos y solo tres positivos, por lo que <i>este indicador se considera negativo.</i></p> <p>iv) El Sistema Normativo de Equipamiento de SEDESOL incluye en el nivel barrial, los Subsistemas que incluyen espacios complementarios e instalaciones:</p>	19		3

Valoración de variable	Puntuación		Indic	Var.
<p>Educación; Cultura; Salud; Comunicaciones; Transporte; Recreación; Deporte; Servicios urbanos. El Fraccionamiento Lomas de San Pedro únicamente cuenta con las instalaciones de Educación y Transporte, por lo que se considera que no cumple con la Norma Oficial.</p> <p><i>Este instrumento se considera negativo.</i></p> <p>El fraccionamiento no cuenta con áreas de Espacio público por lo que no es posible elaborar un plano, y dado que este instrumento no califica la percepción de los habitantes sino la existencia, en primer lugar, de espacio público, la califica como negativa.</p> <p><i>Este instrumento se considera negativo.</i></p>	69	69	69	3
<p>v) La encuesta, a pregunta específica de como consideran el Espacio público, contestó de forma que calificó tres de los cinco adjetivos de forma positiva y dos de forma negativa por lo que se determina, en base a esta consideración, como Mediano.</p> <p><i>Este instrumento se considera neutro.</i></p>				
<p>vi) De entre los componentes que integran el Mobiliario urbano, solo faltan en el fraccionamiento Teléfonos públicos. El alumbrado público es un componente que existe en el fraccionamiento, sin embargo, solo funciona el que se encuentra en las avenidas, ya que el que se ubica en las privadas no está en servicio por falta de pago. <b>Por lo expuesto, se considera este instrumento de forma neutra.</b></p> <p>La percepción de los habitantes es que falta alumbrado público (31%), y áreas verdes (5.5%).</p> <p><i>Este instrumento se considera negativo.</i></p>				
<p>c) Una vez revisado la NOM-067-SCT-2/SECOFI-1999, se determina que el transporte público que da servicio al fraccionamiento cumple con las especificaciones de dicho documento.</p> <p><i>Este instrumento se considera positivo.</i></p> <p>En cuanto a la percepción de satisfacción de sus usuarios, el 44% piensa que es peor que en su antigua vivienda. Es necesario recordar que siendo rutas de transporte nuevas, es posible que el servicio mejore en el futuro, sin embargo, de acuerdo a lo expresado en la encuesta, la percepción de los habitantes es negativa. <b>Este instrumento se considera negativo.</b></p>				
<p>d) La percepción de los encuestados en lo que se refiere a la Seguridad en el fraccionamiento es sin lugar a dudas negativa. El 45% de los encuestados considera muy alta la inseguridad, y al 44% disgusta esta situación. <b>Este instrumento se considera negativo.</b></p> <p>El municipio de Tijuana es considerado uno de los más peligrosos en el país según reporte del Secretariado Ejecutivo del Sistema Nacional de Seguridad Pública que reporta para el periodo 2011-2015, 95,627 delitos dolosos para esta ciudad. <b>Este instrumento se considera negativo.</b></p>	13			
<p><b>Indicador 4 a.</b> En el fraccionamiento no existen instalaciones del Sector Salud, ni clínicas ni consultorios médicos.</p>				



Valoración de variable	Puntuación	Indic	Var.
<p><b>Este instrumento se considera negativo.</b></p> <p>Los habitantes consideran peor los servicios de salud (70.7%), El 100% opina que no existe este servicio.</p> <p><b>La percepción se considera negativa.</b></p> <p>b i) La mayor parte de los habitantes de este fraccionamiento trabajan como Obreros de industria de manufactura, por ello tienen acceso a un crédito de vivienda. El 33.6% de los encuestados mantienen un empleo fijo. <b>Este instrumento se considera positivo.</b></p> <p>El plano de ubicación muestra distancias mayores a 20 kilómetros a los centros de trabajo de los obreros de la industria de manufactura.</p> <p><b>Este instrumento se considera negativo.</b></p> <p>La percepción de los habitantes respecto al acceso a su trabajo/escuela es peor que en su vivienda anterior.</p> <p><b>Este instrumento se considera negativo.</b></p> <p>ii) Dado que la mayor parte de los habitantes de este fraccionamiento trabajan como Obreros de industria de manufactura, tienen que trasladarse hasta las fábricas (maquiladoras) que se ubican en los diferentes parques industriales de Tijuana o Tecate. El acceso a oportunidades de empleo son altas debido a la gran cantidad de industria de este tipo en estos dos municipios, sin embargo estas -con excepción de la fábrica de automóviles Toyota-, se encuentran a más de 15 km de distancia. <b>Este instrumento se considera negativo.</b></p> <p>c i) Las preguntas del cuestionario dedicadas a encontrar indicios del sentido de pertenencia y a la satisfacción con su nueva vivienda, arrojaron los siguientes resultados: Cinco positivos, uno neutro y seis negativos. La percepción es mediana. <b>Este instrumento se considera neutro.</b></p> <p>ii) La participación vecinal, califica 2 opiniones positivas, una neutra y una negativa. La percepción es mediana. <b>Este instrumento se considera neutro.</b></p> <p>iii) El tiempo empleado en el transporte diario fluctúa entre una y dos horas (del 27.2 al 43.2%), considerando, además, el tiempo dedicado al trabajo y estudio, se considera que queda tiempo libre para dedicarlo a actividades lúdicas. La percepción es mediana. <b>Este instrumento se considera positivo.</b></p> <p>d) Este índice se compone de ocho partes, cinco de las cuales son positivas, una es neutra y una es negativa. Se considera que la percepción positiva.</p> <p><b>Este instrumento se considera positivo.</b></p>	<p>50</p> <p>50</p> <p>30</p> <p>20</p>	<p>50</p> <p>50</p> <p>50</p> <p>4</p>	<p>4</p>

No.	Variable	Definición	Autor	Indicador.	Tipo
4	Pérdida del valor patrimonial de la vivienda de interés social.	Merma que sufre el valor en el que se capitaliza en el mercado inmobiliario, la vivienda de interés social { -garante de la protección económica de la familia y el hogar a que se refieren nuestra Carta Magna y otros ordenamientos legales-, que se ubica en la vecindad de vivienda abandonada.	<p><b>Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos</b>, artículos 27, fracc. XVII y 123, fracc. XXVIII.</p> <p><b>Código Civil para el Distrito Federal</b>, artículos 723 y 727.</p> <p><b>Jukka Jokilehto (2016)</b></p> <p><b>Herrera (2014)</b></p>	<p>1. Equipamiento.</p> <hr/> <p>2. Seguridad.</p> <hr/> <p>3. Servicios.</p> <hr/> <p>4. Transporte.</p> <hr/> <p>5. Uso de suelo.</p>	Dep.

No.	Variable	Definición	Autor	Indicador.	Tipo
				6. Vecindad de la vivienda, con vivienda abandonada.	

Indicador ¿qué se mide?	Instrumento ¿cómo se mide?	Escala de medición.	Parámetro de validación.	No.
Equipamiento urbano en el Fraccionamiento.. <i>Está en 3.3.b.iv</i>	- <b>Cuest.</b> 15.3; 15.5; 15.6; 15.7; 15.8; 15.10 21(2, 4); 32; 34; 35; 51. - <b>Análisis</b> del plano del Fraccionamiento y del Equipamiento propuesto. 29	<b>Tabla</b> de índice de superficies de equipamiento y número de habitantes. Comparar con la norma.	<b>Sistema</b> Normativo de equipamiento. SEDESOL. Art. 73, Ley de Vivienda. ¿Cumple con la Norma?	1
Seguridad en el fraccionamiento. <i>Está en 3.3.d</i>	- <b>Cuest.</b> 15.2; 35.6; 40(1, 3); 42(3); 50; 51.4 51.5; 52.2(2); 55(2). - <b>Obs.</b> 30	<b>Percepción</b> de los habitantes respecto a la seguridad dentro del fraccionamiento. <b>Informes</b> de SSPM/Percepción de los colonos.	<b>Índice</b> de percepción de seguridad en el fraccionamiento. Índice de seguridad.	1
Servicios públicos. Agua, Drenaje, Electrificación Alumbrado público.	- <b>Cuest.</b> 15.7; 16.1(1); 32.9; 32.18; 33; 39(1) 40(8). - <b>Análisis</b> del plano del Fraccionamiento y del Alumbrado público en funcionamiento. 31	<b>Percepción</b> de habitantes respecto al goce de los servicios de agua, drenaje y electrificación <b>Hacer</b> censo y <b>Evaluación</b> del número de viviendas que reciben de forma regular el servicio de energía eléctrica. <b>Hacer</b> censo y <b>Evaluación</b> del número de lámparas de alumbrado público en funcionamiento en el Fraccionamiento.	<b>Índice</b> de percepción. <b>Tabla</b> de porcentaje de vivienda que recibe energía eléctrica de forma regular. <50, mal; 50-90, reg. >90, bien <b>Tabla</b> de porcentaje de lámparas en funcionamiento. <50, mal; 50-90, reg. >90, bien	2
Transporte público que sirve al Fraccionamiento <i>Está en 3.3.c</i>	<b>Investigación</b> de rutas de transporte oficiales. - <b>Obs.</b> - <b>Cuest.</b> 15.15; 36(2, 3, 4); 38.1; 38.2; 39(9) 40(9); 42(2). 32	<b>Evaluación</b> del número de rutas y capacidad de unidades que prestan el servicio. <b>Percepción</b> de habitantes respecto al transporte público que da servicio al fraccionamiento.	<b>NOM-067-SCT-2/SECOFI-1999</b> ¿Cumple con la Norma? <b>Índice</b> de percepción de satisfacción con el transporte público.	3
Uso de suelo 500 m alrededor de la vivienda.	- <b>Análisis</b> del plano del Fraccionamiento y del Uso de suelo existente 500 m alrededor de la vivienda.	<b>Hacer</b> censo e <b>Identificar</b> en el plano del Fraccionamiento, los diversos usos de suelo distinguiéndolos por su acti-	<b>Evaluación</b> conforme al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Tijuana	1

4

1

Indicador ¿qué se mide?	Instrumento ¿cómo se mide?	Escala de medición.	Parámetro de validación.	No.
	-Cuest. 9; 16.1(2, 3, 4); 35 -Obs. 33	vidad.	Baja California.	
Vecindad de la vivienda con vivienda abandonada	-Análisis del plano del Fraccionamiento en el que se ubique la vivienda abandonada. -Obs. 33	Hacer censo e Identificar en el plano la vivienda abandonada. Elaborar una tabla de vivienda abandonada por manzana. Matriz de <i>Leopold</i>	Matriz de Leopold. Evaluar la influencia de la vivienda abandonada en el valor patrimonial.	

Valoración de variable	Puntuación			Indk	Var.
<p><b>Indicador 1.</b> El Sistema Normativo de Equipamiento de SEDESOL incluye en el nivel barrial, los Subsistemas que incluyen espacios complementarios e instalaciones de: Educación; Cultura; Salud; Comunicaciones; Transporte; Recreación; Deporte; Servicios urbanos. El Fraccionamiento Lomas de San Pedro únicamente cuenta con las instalaciones de Educación y Transporte. No cumple con la Norma. <i>Este indicador se considera negativo.</i></p>	100	100	100	1	4
<p><b>Indicador 2.</b> La percepción de los encuestados en lo que se refiere a la Seguridad en el fraccionamiento es sin lugar a dudas negativa. El 44.9% de los encuestados considera la inseguridad como un problema, y al 44% disgusta esta situación. <i>Este instrumento se considera negativo.</i></p> <p>El municipio de Tijuana es considerado uno de los más peligrosos en el país según reporte del Secretariado Ejecutivo del Sistema Nacional de Seguridad Pública que reporta para el periodo 2011-2015, 95,627 delitos dolosos para esta ciudad. <i>Este instrumento se considera negativo.</i></p>	100	100	100	2	
<p><b>Indicador 3.</b> En general, la percepción de los encuestados acerca de los Servicios públicos es negativa, sobre todo en Alumbrado público y vigilancia policiaca. Manifiestan contar con Agua, Energía eléctrica, Recolección de basura, Gas con porcentajes superiores al 75%. Sin embargo, y a pesar que reciben cuatro servicios públicos, faltan dos que son sumamente importantes y que provocan la percepción de delincuencia (45%) y disgusto (44%) en los encuestados. <i>Este instrumento se considera negativo.</i></p> <p>Dentro del Conjunto, existe 768 tableros de C.F.E., sin medidor, y contando conque solo se construyeron 2,812 viviendas resulta que el 27.3% de las viviendas no cuentan con el servicio de energía eléctrica de forma oficial. <i>Este instrumento de medición se considera negativo.</i></p> <p>En cuanto al funcionamiento de lámparas de alumbrado público, en el levantamiento físico se determinó que solamente dan este servicio las que se ubican en las calles y avenidas del fraccionamiento mientras que las que se ubican al interior de las privadas no. <i>Este instrumento de medición se considera negativo.</i></p>	100	100	100	3	
<p><b>Indicador 4.</b> Una vez revisado la NOM-067-SCT-2/SECOFI-1999, se determina que el transporte público que da servicio al fraccionamiento cumple con las especificaciones de dicho documento. <i>Se considera este instrumento positivo.</i></p> <p>En cuanto a la percepción de satisfacción de sus usuarios, el 44% piensa que es peor que en su antigua vivienda. Es necesario recordar que siendo rutas de transporte nuevas, es posible que el servicio mejore en el futuro. <i>Este instrumento se considera negativo.</i></p>	50	50	50/50	4	
<p><b>Indicador 5.</b> La relación racional entre los componentes urbanos no existe en este fraccionamiento, solo existen instalaciones de educación en nivel básico y superior. No existen otro tipo de componentes urbanos sino los provistos por los mismos habitantes al interior de sus viviendas, como tiendas, farmacias, ferreterías, etc., por lo que la mezcla de uso de suelo se da fuera del reglamento.</p>	100	100	100	5	

Valoración de variable	Puntuación			Indic	Var.
Este indicador se considera negativo.					
<b>Indicador 6.</b> Se planteó la matriz de Leopold utilizando a la vivienda abandonada como la externalidad que impacta a las categorías, Afectación del valor de las viviendas; Afectación y deterioro de la salud; Insatisfacción de los habitantes con su entorno; Pérdida del sentido de pertenencia; Producción de basura/animales; Producción de inseguridad. Como resultado, la MEDIA de la suma de los productos fue de -54.25. Este indicador se considera negativo.	100	100	100	6	

No.	Variable	Definición	Autor	Indicador.	Tipo
5	Costos de la vida en la vivienda de interés social.	Es un concepto teórico que ofrece la representación del valor o costo de los bienes y servicios que los hogares consumen para obtener determinado nivel de satisfacción.	<a href="http://elinpc.com.mx/costo-de-vida/">http://elinpc.com.mx/costo-de-vida/</a>	1. Situación laboral.  2. Economía doméstica. a) Alimentación. b) Amortización del crédito. c) Esparcimiento. d) Renta de casa. e) Cuidado de la salud. f) Transporte. g) Vestido. h) Educación.	Indep
		The cost of living is the amount of money needed to sustain a certain standard of living by affording basic expenses such as housing, food, taxes, and health care. The cost of living is often used to compare how expensive is to live in one city versus another. The cost of living is tied to wages.	<a href="https://www.investopedia.com/terms/c/cost-of-living.asp">https://www.investopedia.com/terms/c/cost-of-living.asp</a>		



Indicador ¿qué se mide?	Instrumento ¿cómo se mide?	Escala de medición.	Parámetro de validación.	No.
<b>i) Estatus de empleo (fijo o eventual) y del tipo de empleo (profesión u oficio)</b> <i>Está en 3.4.b.i</i>	- Cuest. 1.5; 1.6 - <b>Análisis</b> en un plano, de la distancia del lugar del empleo a la vivienda. - Cuest. 1.5; 1.6; 9; 15.4; 23; 38.1.	1. Fijo; 2. Eventual <b>Distancia</b> de la vivienda al lugar del empleo. Percepción del trabajador de su empleo.	Frecuencia del tipo de empleo. <b>Plano</b> de ubicación y matriz de distancia al lugar de empleo. <b>Índice</b> de percepción.	5
<b>ii) Acceso a oportunidades de empleo.</b> <i>Está en 3.4.b.ii</i>	- <b>Análisis</b> de la ubicación de la vivienda con respecto a la ciudad de Tijuana, considerando el tipo de trabajo que desempeña y las fuentes de empleo de ese tipo.	<b>Análisis</b> en un plano de la ubicación de las principales fuentes de empleo respecto a la vivienda.	<b>Plano</b> de ubicación y matriz de distancia de principales centros de empleo a la vivienda.	
<b>Relación Ingreso/Gasto. (R I-G) de la vivienda.</b> <i>Está en 2.4 y 3.2.a</i>	- Cuest. 3; 4; 8; 9; 27; 37	Elaborar tabla que muestre R I-G en las viviendas de la muestra.	Comparar la Tabla de la R I-G contra los estándares nacionales de la ENIGH.	

1

2

3

4

1

|

Valoración de variable	Puntuación	Indk	Var.
<p><b>Indicador 1 i.</b> La mayor parte de los habitantes de este fraccionamiento trabajan como Obreros de industria de manufactura, por ello tienen acceso a un crédito de vivienda. El 33.6% de los encuestados mantienen un empleo fijo. <b>Este instrumento se considera positivo.</b></p> <p>El plano de ubicación muestra distancias mayores a 20 kilómetros a los centros de trabajo de los obreros de la industria de manufactura.</p> <p><b>Este instrumento se considera negativo.</b></p> <p>La percepción de los habitantes respecto al acceso a su trabajo/escuela es peor que en su vivienda anterior.</p> <p><b>Este instrumento se considera negativo.</b></p> <p>ii) Dado que la mayor parte de los habitantes de este fraccionamiento trabajan como Obreros de industria de manufactura, tienen que trasladarse hasta las fábricas (maquiladoras) que se ubican en los diferentes parques industriales de Tijuana o Tecate. El acceso a oportunidades de empleo son altas debido a la gran cantidad de industria de este tipo en estos dos municipios, sin embargo estas -con excepción de la fábrica de automóviles Toyota-, se encuentran a más de 15 km de distancia. <b>Este instrumento se considera negativo.</b></p>	25	75	1
<p><b>Indicador 2.</b> Ver valoración del Indicador 5 en la variable Migración.</p> <p>En función de los datos de ingreso y gasto de los hogares, <b>este indicador se considera negativo.</b></p>	100	100	2
			5

Elaboración Propia.

**Fraccionamiento Lomas de San Pedro. Cuadro de Variables y su ubicación para consulta.**

V-1 Pág. 285	V-1 Pág. 286	
V-2 Pág. 287	V-2 Pág. 288	V-2 Pág. 289
V-3 Pág. 290	V-3 Pág. 294	V-3 Pág. 298
V-3 Pág. 291	V-3 Pág. 295	V-3 Pág. 299
V-3 Pág. 292	V-3 Pág. 296	V-3 Pág. 300
V-3 Pág. 293	V-3 Pág. 297	V-3 Pág. 301
V-4 Pág. 302	V-4 Pág. 304	V-4 Pág. 306
V-4 Pág. 303	V-4 Pág. 305	V-4 Pág. 307
V-5 Pág. 308	V-5 Pág. 309	V-5 Pág. 310

Anexo I.2 Cuadro de operacionalización y valoración de variables. Fraccionamiento Villa del Campo Segunda Sección.

No.	Variable	Definición	Autor	Indicador.	Tipo
1	Vivienda abandonada.	Se considera vivienda abandonada la que que cumpla con los siguientes requisitos: a) Que se haya dejado de pagar. b) Que no se encuentre habitada. c) Que tenga cierto grado de deterioro. d) Que efectivamente, nadie se esté haciendo cargo de esta vivienda.	Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. (SEDATU)	1. Amortización del crédito.	Dep.
		Vivienda abandonada es la que cumple con las siguientes características: a) Aquella que está vacía. b) Con un franco deterioro físico. c) Vandalizada. d) Que se encuentra en cartera vencida.	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. (INFONAVIT)	2. Abandono.  3. Deterioro físico.	

Nota

La puntuación dada a cada elemento de la valoración se establecerá de forma proporcional en un rango de 0-100, con el fin de tener un valor total para cada variable y elaborar un modelo de regresión para conocer el peso de cada variable explicativa en la variable dependiente.

Fraccionamiento Villa del Campo Segunda Sección

	Indicador\Variable				
	1	2	3	4	5
1		Negativo	Negativo	Negativo	Negativo
2		Negativo	Negativo	Negativo	Negativo
3		Negativo	Negativo	Negativo	
4		Negativo	Positivo	Positivo	
5		Negativo		Positivo	
6				Negativo	

Indicador ¿qué se mide?	Instrumento ¿cómo se mide?	Escala de medición.	Parámetro de validación.	No.
<b>1. El crédito está:</b> i) Al corriente. ii) Con 3 pagos vencidos. iii) Entre 3 y 6 pagos vencidos. iv) Entre 6 y 12 pagos vencidos. v) Entre 12 y 24 pagos vencidos. vi) Con más de 24 pagos vencidos.	- Investigación documental de cartera vencida del INFONAVIT o el proveedor del crédito.	Número de créditos que el INFONAVIT reporte en cartera vencida	Se encuentra en el reporte Si - No	<b>1</b>
	- Investigación documental de paquetes de vivienda recuperados por el INFONAVIT.	Número de créditos que el INFONAVIT reporte en paquetes recuperados.	Existe paquete de vivienda recuperada por el Instituto en el fraccionamiento. Si - No	
<b>2. La vivienda presenta abandono en:</b> i) Basura acumulada excesiva. ii) Hierba crecida y en estado de descuido. iii) Polvo acumulado en el suelo o en los vanos de las ventanas y puertas.	- Obs.	En base a la observación aplicar atributos a los indicadores. 1. Poco; 2. Regular; 3. Mucho	Tabla de índices de los atributos aplicados.	
<b>3. La vivienda presenta deterioro en:</b> i) Pintura en mal estado. ii) Puertas y ventanas cubiertas con madera. iii) Tiene puertas y ventanas. iv) Daños físicos/vandalismo apreciable.	- Obs.	En base a la observación: aplicar atributos a los indicadores: 1. Si; 2. No	Tabla de índices de los atributos aplicados.	

No.	Variable	Definición	Autor	Indicador.	Tipo
2	Migración.	<p><b>Movimiento de población</b> hacia el territorio de otro Estado o dentro del mismo, que abarca todo movimiento de personas sea cual fuere su tamaño, su composición o sus causas; incluye migración de refugiados, personas desplazadas, personas desarraigadas, migrantes económicos.</p> <p><b>Migrante económico.</b> Persona que habiendo dejado su lugar de residencia o domicilio habitual busca mejorar su nivel de vida, en un país distinto al de origen. Este término suele utilizarse para diferenciar a los migrantes, en general, del refugiado que huye por persecución. También se usa para hacer referencia a personas que intentan ingresar en un país sin permiso legal y/o utilizando de mala fe procedimientos de asilo. Asimismo, se aplica a las personas que se establecen fuera del país de origen con el propósito de trabajar.</p>	<p><b>Organización Internacional para las Migraciones (OIM).</b> Glosario sobre migración. <a href="https://www.iom.int/es/los-terminos-clave-de-migracion#Migración">https://www.iom.int/es/los-terminos-clave-de-migracion#Migración.</a></p> <p><a href="http://publications.iom.int/system/files/pdf/wmr2013_sp.pdf">http://publications.iom.int/system/files/pdf/wmr2013_sp.pdf</a></p>	<p>1. Trabajadores que cruzan diario. 2. Trabajadores que cruzan semanal. 3. Trabajadores que viven en EEUU.</p> <p>4. Trabajadores que laboran fuera del municipio de Tijuana.</p> <p>5. Situación económica.</p>	Dep.

Indicador ¿qué se mide?	Instrumento ¿cómo se mide?	Escala de medición.	Parámetro de validación.	No.
1. Frecuencia del cruce.	- Cuest. 2	Tabla de índices de la frecuencia de cruce y de origen/destino 1	Tabla de índices de la frecuencia de cruce; de origen/destino y del lugar de destino.	2
2. Origen y destino del cruce.	- Cuest. 1.7	Tabla de índices de la frecuencia del lugar de procedencia. 2	Tabla de índices de la frecuencia del lugar de procedencia.	
4. Relación Ingreso/Gasto. (R I-G) <i>Está en 3.2.a y 5.2</i>	- Cuest. 3; 4; 8; 9; 27; 37	Elaborar tabla que muestre R I-G en las viviendas de la muestra. 4	Comparar la Tabla de la R I-G contra los estándares nacionales de la ENIGH.	

1

2

3

Valoración de variable	Puntuación	Indicador	Variable
<p><b>Indicadores 1, 2 y 3.</b> Se elaboró la tabla de índices de frecuencias de cruce. El resultado derivado de la encuesta muestra un resultado positivo, debido a que los porcentajes obtenidos son de 0%. Sin embargo, considerando el resultado de la <i>encuesta sobre migración en la frontera norte de México</i>, practicada por la CONAPO/COLEF es evidente que el flujo de migrantes connacionales se dirigen hacia ciudades fronterizas del norte del país (62%), mientras que el 38% se dirige a Estados Unidos. El 51% de los que se dirigen a la frontera norte van a Tijuana y el 42% a Mexicali. El 48% de los que se dirigen a Estados Unidos tienen como destino el Estado de California y en 2015, el 6 de cada 10 personas cuyo destino es Estado Unidos, tienen documentos para cruzar. El investigador Josiah Heyman (Heyman, 2015:434) y el Centro Hispánico PEW, calculan que del 40 al 50% de los migrantes no autorizados en Estados Unidos entraron con visas legítimas. En función de los datos mencionados <b>se considera que estos indicadores son negativos</b> y tienen incidencia en la variable dependiente.</p>	300	100	1 2 3
<p><b>Indicador 4.</b> Se elaboró la tabla de frecuencia de los trabajadores que laboran fuera del municipio de Tijuana y el resultado fue positivo ya que los porcentajes de estos trabajadores es bajo, alcanzando el máximo para el municipio de Tecate con el 12.4%. <b>Este indicador se considera positivo.</b></p>	100	100	4 2
<p><b>Indicador 5.</b> Se elaboró la tabla de R-I-G y se comparó con las cantidades expresadas en la ENIGH. Los gastos reportados en la encuesta son congruentes con las cifras oficiales. El promedio del gasto mensual en los hogares es de \$ 10,583.80 pesos. La información en la encuesta indica que el 49.6% de los trabajadores perciben de uno a tres salarios mínimos (2,401.20 a 7,203.60 pesos); que el 25.4% percibe de tres a cuatro (7,204.00 a 9,604.80) y que el 11.4% cuatro a cinco salarios mínimos mensuales (9,605.00 a 12,006.00 pesos). Estos datos muestran que solo parte del 11.4% de los habitantes encuestados tienen un sobrante de su salario (\$ 1,422.20 pesos) una vez realizado los gastos promedio mensuales, mientras que 75% no alcanza a cubrir el promedio mensual de gastos. En función de los datos de ingreso y gasto de los hogares, <b>este indicador se considera negativo.</b></p>	100	100	5



No.	Variable	Definición	Autor	Indicador.	Tipo
				<p><b>1. Culturales.</b></p> <p>a) Número de habitantes por vivienda.</p> <p>b) Grado de hacinamiento.</p> <p>c) Grado académico/Nivel de escolaridad.</p> <p><b>2. Económicos.</b></p> <p>a) Pobreza/nivel de ingreso.</p> <p>b) Condiciones físicas de la vivienda.</p>	

No.	Variable	Definición	Autor	Indicador.	Tipo
3	Condiciones de vida en la vivienda de interés social	Modos en que las personas desarrollan su existencia, enmarcadas por particularidades individuales y por el contexto cultural, económico, político y social en el que les toca vivir, se lo mide por ciertos indicadores observables.	<p><b>Benitez Ampudia, José Carlos (2010).</b>                      Calidad y condiciones de vida como determinantes de la salud y la enfermedad. Una propuesta para la antropología médica. <i>Gazeta de Antropología</i>, 2010.26(2), artículo 47.</p> <p><b>Schteingart, Martha (1997).</b> Pobreza, condiciones de vida y salud en la Ciudad de México. El Colegio de México. México.</p> <p><b>Organización Panamericana de la Salud (1994).</b> Condiciones de Salud en las Américas</p>	<p><b>3. Políticos.</b></p> <p>a) Densidad poblacional urbana y en las periferias.</p> <p>b) Dimensión espacial de la ocupación del espacio urbano y rural.</p>	Indep.

No.	Variable	Definición	Autor	Indicador.	Tipo
			Vol. I, n° 549 <a href="https://es.thefreedictionary.com/condición">https://es.thefreedictionary.com/condición</a>	c) Transporte.  d) Seguridad.  <b>4. Sociales</b>	

No.	Variable	Definición	Autor	Indicador.	Tipo
				a) Acceso a servicios de salud.  b) Situación laboral.  c) Identidad social.  d) Satisfacción con la vivienda.	

\* Centro María Melina

Indicador ¿qué se mide?	Instrumento ¿cómo se mide?	Escala de medición.	Parámetro de validación.	No.
Número de habitantes en la vivienda.	- Cuest. 1	Elaborar tabla de frecuencia del número de habitantes en la vivienda.	Tabla de índices de la Frecuencia del número de habitantes por vivienda.	1
i) Número de cuartos en relación al número de habitantes.	- Análisis del prototipo de vivienda.	Cálculo de Índice de Hacinamiento.	Estándar nacional del Índice de Hacinamiento.	2
ii) Área habitable en m <sup>2</sup> /habitante. Hacinamiento.	- Cálculo con Cuest. 1; 7.			3
iii) Nivel de escolaridad de los habitantes en la vivienda. Está en 5.2.h.	- Cuest. 1.4	Porcentaje de alumnos en nivel básico y nivel medio y superior.	Porcentaje de nivel de escolaridad.	1
Relación Ingreso/Gasto. (R I-G) de la vivienda. Está en 2 y 5	- Cuest. 3; 4; 8; 9; 27; 37	Elaborar tabla que muestre R I-G en las viviendas de la muestra.	Comparar la Tabla de la R I-G contra los estándares nacionales de la ENIGH.	2
i) Seguridad/Estatus de propiedad en la vivienda.	- De la seguridad: Cuest. 15.1; 15.2; 18; 40(3) 42(3); 48; 52.2(2); 55(2). - Del estatus: Cuest. 6; 13.1; 17.1(6); 21(3) 22.1(1); 24; 26.	Percepción de la seguridad en la vivienda por sus habitantes. Evidencia del estatus de propiedad.	Índice de percepción de seguridad en la vivienda. ¿Existe evidencia de propiedad de la vivienda?	3
ii) Tamaño. Espacios suficientes y funcionales para las actividades. Área habitable en m <sup>2</sup> /habitante.	- Análisis del prototipo de vivienda. - Cuest. 1; 7; 9; 10; 11; 12; 14.1; 14.6; 16.1(5) 17.1(5); 20; 22.2(2).	Suficiencia y funcionalidad de los espacios interiores de la vivienda. Percepción de los habitantes de las viviendas.	¿El espacio interior es suficiente y funcional? 1. Si; 2. No Índice de percepción de hab.	4
iii) Privacidad. Privacidad de los espacios.	- Análisis del prototipo de vivienda. - Cuest. 1; 7; 9; 10; 12; 14.1; 14.6; 15.9; 15.13 15.16; 17.1(4, 8); 20; 21(6); 22.2(2).	¿El prototipo proporciona condiciones de privacidad? Percepción de los habitantes de las viviendas.	1. Si; 2. No Índice de percepción de privacidad de la vivienda.	5
iv) Iluminación y ventilación natural suficiente.	- Análisis del prototipo de vivienda respecto a la	Normatividad de diseño de espacios	¿Cumple con Normativi-	6
				7
				8

Indicador ¿qué se mide?	Instrumento ¿cómo se mide?	Escala de medición.	Parámetro de validación.	No.
Puertas y ventanas con dimensiones mínimas de acuerdo a la dimensión de cada pieza, que garantice iluminación y ventilación satisfactoria.	dimensión de espacios, puertas y ventanas. 11	habitables. Reglamento de edificación local y el Código de Edificación de Vivienda.	dad Reglamentaria? 1. Si; 2. No	9
v) <b>Localización</b> y orientación en el predio. Considerando la dirección de los vientos dominantes para facilitar la ventilación transversal de los espacios habitable. Orientación adecuada y homogénea de áreas de dormir y estar, con iluminación natural suficiente.	- <b>Análisis</b> del sembrado de la vivienda y de la carta de vientos.  - <b>Análisis</b> del sembrado de la vivienda y su orientación cardinal. 12	<b>Guía</b> para el uso eficiente de la energía en la vivienda. CONAFOVI (2006). <b>Código</b> de Edificación de Vivienda. CONAVI (2017). <b>Metodología</b> para la sustentabilidad de los edificios.	<b>Cumple</b> con la normatividad propuesta? 1. Si; 2. No	10
<b>La densidad</b> habitacional en el fraccionamiento.	- <b>Análisis</b> del plano de lotificación del fraccionamiento. - Cálculo con Cuest. 1; 7. 13	<b>Normatividad.</b> Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población. Cálculo de Índice de Hacinamiento.	Cumple con la normatividad propuesta? 1. Si; 2. No Índice de Hacinamiento.	1
i) <b>Uso de suelo</b> equilibrado. Relación racional entre componentes urbanos.	- <b>Análisis</b> del plano de uso de suelo y estructura vial. - Obs.; Cuest. 32; 34; 35; 49. 14	<b>Ubicar</b> en un plano, los usos de suelo existentes en el fraccionamiento. <b>Tabla</b> de percepción de habitantes.	<b>Evaluación</b> conforme al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Tijuana, Baja California. La percepción es favorable?	2 3
ii) <b>Zonificación</b> apropiada y geometría funcional. Existencia de elementos de enlace con el exterior.	- <b>Análisis</b> de la ubicación del fraccionamiento con respecto a la ciudad de Tijuana.  - Obs. 15	<b>Distancia</b> del Fraccionamiento respecto a la ciudad y la funcionalidad de la estructura vial de acceso.	<b>Aplicación</b> de herramienta Evaluación de Entorno de la Vivienda (HEEVi)*	4 5
iii) <b>Infraestructura</b> vial integradora. Acceso a equipamiento y servicios. Recubrimiento en calles; Banquetas; Guarniciones; Rampa para silla de ruedas; Plantas de ornato.	- <b>Análisis</b> de los planos del proyecto autorizado, específicamente de uso de suelo y de estructura vial. - <b>Cuest.</b> 32; 34; 35; 49. - <b>Obs.</b> 16	<b>Distancia y facilidad de acceso</b> al equipamiento por los colonos y el papel integrador de la estructura vial entre estas y colonos.	Plano de ubicación del equipamiento. El acceso al equipamiento y servicios es favorable 1=Si 2=No	6 7
iv) <b>Equipamiento</b> urbano. Relación m <sup>2</sup> /habitante	- <b>Análisis</b> del plano de uso de suelo, estructura	<b>Elaborar</b> tabla de índice de superficies	<b>Sistema</b> Normativo de	8 3

Indicador ¿qué se mide?	Instrumento ¿cómo se mide?	Escala de medición.	Parámetro de validación.	No.
de áreas verdes. Existencia de equipamiento urbano en el fraccionamiento, considerando la Unidad barrial para la determinación mínima.	vial y equipamiento urbano.	de equipamiento y número de habitantes y comparar con la norma.	equipamiento. SEDESOL. Art. 73, Ley de Vivienda.	
v) Espacio público. Que sea Accesible; Apropiado; Atrayente; Integrado.	- Análisis del plano de conjunto del fraccionamiento.	Ubicación y dimensión del Espacio Público existente, dentro del fraccionamiento.	Plano de ubicación y matriz de distancia de los componentes del Espacio Público respecto a la vivienda.	9
	- Cuest. 15.2; 15.3; 15.4; 15.5; 15.6; 15.8; 15.12; 16.1(2, 4); 21(2); 32(6, 8); 35(5) 39(1, 4); 40(4, 7); 42(1, 2, 4); 48; 49; 50; 51. - Obs.	Ubicación y dimensionamiento de las vías de acceso al Espacio Público. Percepción de los habitantes del fraccionamiento en cuanto a la Conveniencia, Integración y Atracción del Espacio Público como usuarios del mismo.	Elaboración de un índice de percepción del habitante del fraccionamiento bajo los siguientes atributos: 1. Bajo; 2. Mediano; 3. Alto	10
vi) Mobiliario urbano. Alumbrado público; Nomenclatura; Teléfonos públicos; Drenaje pluvial.	- Obs. - Cuest. 16.1(1,2); 33.5; 39.1	Evaluación de la existencia del mobiliario. Tabla de frecuencia. Percepción de habitantes respecto a la existencia del mobiliario.	Frecuencia de la existencia del mobiliario. Índice de percepción del habitante con el mobiliario urbano.	11 12
Transporte público que sirve al Fraccionamiento. <i>Está en 4.4</i>	Investigación de rutas de transporte oficiales. Obs. -Cuest. 15.15; 36(2, 3, 4); 38.1; 38.2; 39(9) 40.9; 42.2.	Evaluación del número de rutas y capacidad de unidades que prestan el servicio. Percepción de habitantes respecto al transporte público que da servicio al fraccionamiento.	NOM-067-SCT-2/SECOFI-1999 ¿Cumple con la Norma? Índice de percepción de satisfacción con el transporte público.	13 14
Seguridad en el fraccionamiento.	- Cuest. 15.2; 35.6; 40(1, 3); 42(3); 50; 51.4; 51.5; 52.2(2); 55(2) - Obs.	Percepción de los habitantes respecto a la seguridad dentro del fraccionamiento Informes de SSPM/Percepción de los colonos	Índice de percepción de seguridad en el fraccionamiento. Índice de seguridad.	15 16
	- Análisis en un plano, de la ubicación de los	Distancia de la vivienda a los centros	Plano de ubicación y matriz	1

Indicador ¿qué se mide?	Instrumento ¿cómo se mide?	Escala de medición.	Parámetro de validación.	No.
Acceso adecuado a servicios de salud.	centros de salud con respecto al fraccionamiento. -Cuest. 15.10; 16.1 (3); 32.7; 32.16; 35.2; 39.1 (6); 39.2 (6); 39.3 (6); <span style="color: red;">22</span>	de salud. Percepción de los habitantes del acceso a los servicios de salud.	de distancia a los centros de salud. Índice de percepción.	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center; gap: 5px;"> <div style="background-color: red; color: white; padding: 2px 5px;">2</div> <div style="background-color: green; color: white; padding: 2px 5px;">3</div> <div style="background-color: red; color: white; padding: 2px 5px;">4</div> <div style="background-color: green; color: white; padding: 2px 5px;">5</div> <div style="background-color: green; color: white; padding: 2px 5px;">6</div> <div style="background-color: red; color: white; padding: 2px 5px;">7</div> <div style="background-color: yellow; color: black; padding: 2px 5px;">8</div> <div style="background-color: green; color: white; padding: 2px 5px;">9</div> <div style="background-color: green; color: white; padding: 2px 5px;">10</div> </div>
i) Estatus de empleo (fijo o eventual) y del tipo de empleo (profesión u oficio)	- Análisis en un plano, de la distancia del lugar del empleo a la vivienda. - Cuest. 1.5; 1.6; 9; 15.4; 23; 38.1. <span style="color: red;">23</span>	1. Fijo; 2. Eventual Distancia de la vivienda al lugar del empleo. Percepción del trabajador de su empleo.	Frecuencia del tipo de empleo. Plano de ubicación y matriz de distancia al lugar de empleo. Índice de percepción.	
ii) Acceso a oportunidades de empleo.	- Análisis de la ubicación de la vivienda con respecto a la ciudad de Tijuana, considerando el tipo de trabajo que desempeña y las fuentes de empleo de ese tipo. <span style="color: red;">24</span>	Análisis en un plano de la ubicación de las principales fuentes de empleo respecto a la vivienda.	Plano de ubicación y matriz de distancia de principales centros de empleo a la vivienda.	
i) Sentido de pertenencia/satisfacción con su nuevo hogar.	- Cuest. 11; 15; 16; 17; 19; 20; 21; 22; 33; 39; 40; 41; 42; 49; 51; 52; 53. <span style="color: red;">25</span>	Elaborar tabla de <i>frecuencia</i> de respuesta de Satisfacción/Pertenencia/Participación/Tiempo lúdico/Percepción, en el indicador "c".	Elaboración de un índice de percepción del colono bajo los atributos: 1. Bajo; 2. Mediano; 3. Alto	
ii) Participación vecinal.	- Cuest. 15.12; 39(2); 42; 43; 44; 45; 46; 47. <span style="color: red;">26</span>			
iii) Tiempo dedicado a actividades lúdicas o de reposo.	- Cuest. 37. <span style="color: red;">27</span>			
i) Satisfacción de los habitantes con su vivienda.	- Cuest. 5; 10; 11; 12; 16; 16.1(5); 17; 17.1(,5,6) 19; 20; 21; 22; 29(10); 52; 53(2,4,5). <span style="color: red;">28</span>	Percepción de satisfacción de los habitantes con su vivienda.	Índice de percepción de satisfacción con su vivienda.	



Valoración de variable	Puntuación	Ind.	Var.
<p><b>Indicador 1 a.</b> El número de habitantes varía entre 2 y 4 con porcentajes superiores al 20%, sin embargo, el 4.4% de las viviendas alojan a 6 habitantes, el 2.2% a 7 y el 0.9% a 8 y 10 habitantes. El 57.9% de las viviendas encuestadas son de 1 recámara y el 38.6 de 2 recámaras lo cual concuerda con los prototipos existentes en el fraccionamiento.</p> <p><i>En función de los datos anteriores, este indicador se considera positivo.</i></p>	33		
<p><b>Indicador 1 b.</b> Para el cálculo del hacinamiento en las viviendas, se tomará el criterio del número de personas por dormitorio, siendo el umbral nacional de 2.5 personas por dormitorio. INEGI. Censo de Población y Vivienda 2010. Se realizó el cálculo del índice de hacinamiento para lo cual se tomaron los valores máximos a fin tener el valor crítico, lo cual resultó en 4 hab/rec. <i>Este instrumento se considera negativo.</i></p> <p><b>Indicador 1 c.</b> El grado académico es: nivel básico, 21.4%; nivel medio 6.1%; superior, 1.4%. Esta situación de hecho no representa actualmente un problema, sin embargo, es importante considerar que no existe en el fraccionamiento oferta para educación en nivel medio aún cuando el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano considera necesario el establecimiento de una unidad, al menos, en localidades mayores a 10,000 habitantes.</p> <p><i>Este instrumento se considera negativo.</i></p>	67	67	1
<p><b>Indicador 2 a.</b> Ver valoración del Indicador 5 en la variable Migración.</p> <p>En función de los datos de ingreso y gasto de los hogares, <i>este indicador se considera negativo.</i></p> <p><b>Indicador 2 b i.</b> La percepción de los habitantes respecto a la seguridad en la vivienda es negativa (71.4%).</p> <p><i>Este indicador se considera negativo.</i></p> <p>El 51% en la encuesta es propietario de su vivienda, un 36% dijo estarla rentando. Existe un gran número de beneficiados que no tienen necesidad de vivienda, sin embargo la finalidad de este instrumento no es la de juzgar la necesidad de vivienda, por lo que <i>este instrumento se considera positivo.</i></p> <p>ii) Analizando los prototipos de las viviendas se encuentra que el espacio interior es suficiente ya que aun en un área tan pequeña (30.95, 56.534 y 37.669 y 55.095 m<sup>2</sup>), existen los espacios necesarios para realizar las actividades de la vivienda. En cuanto a la funcionalidad, en las imágenes ###, ## se observa que la distribución de los espacios genera una zona de circulación dentro de la estancia (estancia-comedor) la cual reduce la superficie de este componente.</p> <p><i>Este instrumento se considera negativo.</i> El 74% lo consideran el espacio interior chico. <i>Este instrumento se considera negativo.</i></p> <p>iii) Las viviendas no proporcionan condiciones de privacidad, esto se determinó al revisar sus prototipos y apreciar que solo una junta constructiva separa los muros de las viviendas. El 48.7% utiliza espacios diferentes a la recámara para dormir ya que el 57.9% de las viviendas encuestadas son de 1 recámara, el 23.2% tiene 3 habitantes y el 20.2% tiene 4, lo cual no proporciona privacidad en los espacios. <i>Este instrumento se considera negativo.</i></p> <p>La mayoría de los encuestados considera igual o mejor su vivienda actual que la anterior respecto al ruido de los vecinos, tranquilidad y privacidad, pero el 75% la considera chica lo cual es paradójico ya que el 57% considera la privacidad adecuada, por lo que <i>este instrumento se considera positivo.</i></p> <p>iv) De acuerdo al tipo de ventanas en ambos prototipos, se observa que la iluminación no es adecuada y no cumple con la norma.</p>	80	80	2

Valoración de variable	Puntuación	Ind.	Var.
<p><i>Este instrumento se considera negativo.</i></p> <p>En cuanto a la ventilación, la superficie de la parte corrediza de las ventanas es suficiente para una ventilación adecuada de acuerdo a la norma.</p> <p><i>Este instrumento se considera positivo.</i></p>			
<p>v) Después de analizar la carta de vientos y orientación cardinal, se determina que no cumple con la normatividad propuesta, toda vez que el total del fraccionamiento orienta sus viviendas en función del alineamiento de las vialidades, y no de la normatividad.</p> <p><i>Este instrumento se considera negativo.</i></p>	20		
<p><b>Indicador 3</b></p> <p>a) Se analizó el plano de lotificación del fraccionamiento y se determina que cumple con la densidad habitacional que establece el Acuerdo de autorización del fraccionamiento. <i>Este instrumento se considera positivo.</i></p> <p>Se analizó la densidad habitacional por vivienda y se determinó que existe hacinamiento. <i>Este instrumento se considera negativo.</i></p> <p>b i) Existe una relación racional de uso de suelo en el fraccionamiento. De acuerdo al plano del fraccionamiento, al recorrido que en la etapa del trabajo de campo se hizo y en las fichas de observación no participante que se levantaron se apreció una mezcla entre usos de suelo habitacional, comercial, recreativo y de servicios equilibrado. <i>Este indicador se considera positivo.</i></p> <p>La percepción de los habitantes, además, es positiva de acuerdo a los porcentajes de respuesta obtenidos en la encuesta.</p> <p><i>Se considera que este instrumento es positivo.</i></p> <p>ii) Se aplicó la Herramienta de Evaluación del Entorno de la Vivienda para la evaluación del fraccionamiento, el cual obtuvo una puntuación de 65, por lo que se considera que no cumple.</p> <p><i>Este indicador se considera negativo.</i></p> <p>iii) Después de analizar el plano de vialidades del fraccionamiento y de la ciudad de Tijuana, se observa que la infraestructura de acceso con que cuenta este conjunto es deficiente ya que solo cuenta con una vialidad de dos carriles para ingresar por el sur y otra por el norte, mismas que dan servicio a tres fraccionamientos. <i>Este instrumento se considera negativo.</i></p> <p>En cuanto al acceso al equipamiento y servicios del fraccionamiento, este se da a través de una vialidad de penetración denominada Paseo del Valle que atraviesa el fraccionamiento de forma longitudinal y el resto, calles secundarias. <i>Este instrumento se considera positivo.</i></p> <p>iv) El Sistema Normativo de Equipamiento de SEDESOL incluye en el nivel barrial, los Subsistemas que incluyen espacios complementarios e instalaciones:</p>	44		3

Valoración de variable	Puntuación	Ind.	Var.
<p>Educación; Cultura; Salud; Comunicaciones; Transporte; Recreación; Deporte; Servicios urbanos. El fraccionamiento solo cumple con los espacios dedicados a Educación y Transporte, por lo que se considera que no cumple con la Norma Oficial.</p> <p><i>Este instrumento se considera negativo.</i></p> <p>Se elaboró un plano con la ubicación del espacio público dentro del fraccionamiento así como la matriz de distancias del mismo a las viviendas.</p> <p><i>Se considera que este instrumento es positivo.</i></p>		3	
<p>v) La encuesta, a pregunta específica de como consideran el Espacio público, contestó de forma que calificó tres de los cinco adjetivos de forma positiva y dos de forma negativa. Sin embargo dado que los que calificaron de forma negativa fueron las preguntas específicas acerca de su percepción de seguridad en el espacio público, estas las calificaron como negativas.</p> <p><i>Este instrumento se considera negativo.</i></p>			
<p>vi) De entre los componentes que integran el Mobiliario urbano, solo faltan en el fraccionamiento Teléfonos públicos. <i>Este instrumento se considera positivo.</i> En cuanto al porcentaje de encuestados que manifiestan que el Alumbrado público requiere atención, esto tal vez responda a que en este tipo de desarrollos, el pago de los servicios públicos, como el alumbrado público, está a cargo de los habitantes de las viviendas, los que no atienden esta obligación y mantienen en la oscuridad sus accesos por la noche. La percepción de los habitantes en este instrumento de medición, es mediano.</p> <p><i>Este instrumento se considera neutro.</i></p>	50	50	
<p>c) Una vez revisado la NOM-067-SCT-2/SECOFI-1999, se determina que el transporte público que da servicio al fraccionamiento cumple con las especificaciones de dicho documento.</p> <p><i>Este instrumento se considera positivo.</i></p> <p>En cuanto a la percepción de satisfacción de sus usuarios, el 43.4% piensa que es mejor que en su antigua vivienda, el 70.6% considera el transporte público como adecuado y el 79.4% considera las paradas convenientemente ubicadas.</p> <p><i>Este instrumento se considera positivo.</i></p>			
<p>d) La percepción de los encuestados en lo que se refiere a la Seguridad en el fraccionamiento es sin lugar a dudas negativa. El 45.9% no recomendaría comprar una vivienda en este fraccionamiento por la inseguridad. <i>Este instrumento se considera negativo.</i></p> <p>La Incidencia Delictiva Municipal (IDM) para la ciudad de Tijuana, representa la segunda en importancia en el nivel nacional. En el periodo 2011-2015, se contabilizaron 95,267 actos delictivos dolosos. <i>Este instrumento se considera negativo.</i></p>	3		
<p><b>Indicador 4 a.</b> En el fraccionamiento no existen instalaciones del Sector Salud, ni clínicas ni consultorios médicos. En el levantamiento físico de los</p>			

Valoración de variable	Puntuación	Ind.	Var.
<p>usos de suelo no se detectaron farmacias, por lo que los habitantes de este fraccionamiento deben, en caso de necesidad, ir en busca de un médico o clínica médica hasta el Fraccionamiento el Refugio y en caso de urgencia médica, hasta la ciudad de Tecate o Tijuana. <b>Este indicador se determina negativo.</b></p> <p>La percepción de los encuestados en este rubro, es también negativa, dado que el 86% opina que no hay este servicio. <b>Este instrumento se considera negativo.</b></p> <p><b>b i)</b> La mayor parte de los habitantes de este fraccionamiento trabajan como Obreros de industria de manufactura, por ello tienen acceso a un crédito de vivienda. El 89.6% de los encuestados mantienen un empleo fijo. <b>Este instrumento se considera positivo.</b></p> <p>El plano de ubicación muestra distancias mayores a 20 kilómetros a los centros de trabajo de los obreros de la industria de manufactura. <b>Este instrumento se considera negativo.</b></p> <p>La percepción de los habitantes respecto al acceso a su trabajo/escuela es positiva. <b>Este instrumento se considera positivo.</b></p>	40		
<p><b>ii)</b> Dado que la mayor parte de los habitantes de este fraccionamiento trabajan como Obreros de industria de manufactura, tienen que trasladarse hasta las fábricas (maquiladoras) que se ubican en los diferentes parques industriales de Tijuana o Tecate.</p> <p>El acceso a oportunidades de empleo son altas debido a la gran cantidad de industria de este tipo en estos dos municipios. <b>Se considera este instrumento positivo.</b></p>	50	50	4
<p><b>c i)</b> Las preguntas del cuestionario dedicadas a encontrar indicios del sentido de pertenencia y a la satisfacción con su nueva vivienda, considera cuatro positivos y seis negativos. En función de lo anterior, se considera que la percepción de los habitantes es negativa. <b>Este instrumento se considera negativo.</b></p> <p><b>ii)</b> La participación vecinal, por su parte, califica 2 opiniones positivas, una neutra y dos negativa. <b>Este instrumento se considera neutro.</b></p> <p><b>iii)</b> El tiempo empleado en el transporte diario a sus actividades fluctúa entre una y dos horas (del 38 al 43.9%), por lo que considerando, además, el tiempo dedicado al trabajo y estudio, se considera que queda tiempo para dedicarlo a actividades lúdicas y de recreación. <b>Este instrumento se considera positivo.</b></p> <p><b>d)</b> Este índice se compone de siete partes, cuatro de las cuales son positivas y tres son negativas, por lo que se considera que la percepción de los habitantes es positiva. <b>Este instrumento se considera positivo.</b></p>	10		

No.	Variable	Definición	Autor	Indicador.	Tipo
4	Pérdida del valor patrimonial de la vivienda de interés social.	Merma que sufre el valor en el que se capitaliza en el mercado inmobiliario, la vivienda de interés social {-garante de la protección económica de la familia y el hogar a que se refieren nuestra Carta Magna y otros ordenamientos legales-, que se ubica en la vecindad de vivienda abandonada.	<p><b>Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos</b>, artículos 27, fracc. XVII y 123, fracc. XXVIII.</p> <p><b>Código Civil para el Distrito Federal</b>, artículos 723 y 727.</p>	<p>* Centro Mario Molina</p> <p>1. Equipamiento.</p> <p>2. Seguridad.</p> <p>3. Servicios.</p> <p>4. Transporte.</p> <p>5. Uso de suelo.</p>	Dep.

No.	Variable	Definición	Autor	Indicador.	Tipo
				6. Vecindad de la vivienda, con vivienda abandonada.	

Indicador ¿qué se mide?	Instrumento ¿cómo se mide?	Escala de medición.	Parámetro de validación.	No.
Equipamiento urbano en el Fraccionamiento. <i>Está en 3.3.b.iv</i>	- Cuest. 15.3; 15.5; 15.6; 15.7; 15.8; 15.10 21(2, 4); 32; 34; 35; 51. - Análisis del plano del Fraccionamiento y del Equipamiento propuesto. 29	Tabla de índice de superficies de equipamiento y número de habitantes. Comparar con la norma.	Sistema Normativo de equipamiento. SEDESOL. Art. 73, Ley de Vivienda. ¿Cumple con la Norma?	1
Seguridad en el fraccionamiento. <i>Está en 3.3.d</i>	- Cuest. 15.2; 35.6; 40(1, 3); 42(3); 50; 51.4 51.5; 52.2(2); 55(2). -Obs. 30	Percepción de los habitantes respecto a la seguridad dentro del fraccionamiento. Informes de SSPM/Percepción de los colonos.	Índice de percepción de seguridad en el fraccionamiento. Índice de seguridad.	1 2
Servicios públicos. Agua, Drenaje, Electrificación Alumbrado público.	-Cuest. 15.7; 16.1(1); 32.9; 32.18; 33; 39(1) 40(8). - Análisis del plano del Fraccionamiento y del Alumbrado público en funcionamiento. 31	Percepción de habitantes respecto al goce de los servicios de agua, drenaje y electrificación Hacer censo y Evaluación del número de viviendas que reciben de forma regular el servicio de energía eléctrica. Hacer censo y Evaluación del número de lámparas de alumbrado público en funcionamiento en el Fraccionamiento.	Índice de percepción. Tabla de porcentaje de vivienda que recibe energía eléctrica de forma regular. <50, mal; 50-90, reg. >90, bien Tabla de porcentaje de lámparas en funcionamiento. <50, mal; 50-90, reg. >90, bien	1 2 3
Transporte público que sirve al Fraccionamiento <i>Está en 3.3.c</i>	Investigación de rutas de transporte oficiales. -Obs. -Cuest. 15.15; 36(2, 3, 4); 38.1; 38.2; 39(9) 40(9); 42(2). 32	Evaluación del número de rutas y capacidad de unidades que prestan el servicio. Percepción de habitantes respecto al transporte público que da servicio al fraccionamiento.	NOM-067-SCT-2/SECOFI-1999 ¿Cumple con la Norma? Índice de percepción de satisfacción con el transporte público.	1 2
Uso de suelo 500 m alrededor de la vivienda.	- Análisis del plano del Fraccionamiento y del Uso de suelo existente 500 m alrededor de la vivienda.	Hacer censo e Identificar en el plano del Fraccionamiento, los diversos usos de suelo distinguiéndolos por su acti-	Evaluación conforme al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Tijuana	1

4

1

Indicador ¿qué se mide?	Instrumento ¿cómo se mide?	Escala de medición.	Parámetro de validación.	No.
	-Cuest. 9; 16.1(2, 3, 4); 35 -Obs. 33	vidad.	Baja California.	
Vecindad de la vivienda con vivienda abandonada	-Análisis del plano del Fraccionamiento en el que se ubique la vivienda abandonada. -Obs. 33	Hacer censo e Identificar en el plano la vivienda abandonada. Elaborar una tabla de vivienda abandonada por manzana. Matriz de Leopold.	Matriz de Leopold. Evaluar al influencia de la vivienda abandonada en el valor patrimonial.	



Valoración de variable	Puntuación	Ind.	Var.
<p><b>Indicador 1.</b> El Sistema Normativo de Equipamiento de SEDESOL incluye en el nivel barrial, los Subsistemas que incluyen espacios complementarios e instalaciones de: Educación; Cultura; Salud; Comunicaciones; Transporte; Recreación; Deporte; Servicios urbanos. El fraccionamiento Villa del Campo Segunda Sección cuenta solo con las instalaciones de Educación y Transporte por lo que no cumple con la Norma.</p> <p><i>Este instrumento se considera negativo.</i></p>	100	100	1
<p><b>Indicador 2.</b> La percepción de los encuestados en lo que se refiere a la Seguridad en el fraccionamiento es sin lugar a dudas negativa. El 45.9% no recomendaría comprar una vivienda en este fraccionamiento por la inseguridad. <i>Este instrumento se considera negativo.</i></p> <p>La Incidencia Delictiva Municipal (IDM) para la ciudad de Tijuana, representa la segunda en importancia en el nivel nacional. En el periodo 2011-2015, se contabilizaron 95,267 actos delictivos dolosos. <i>Este instrumento se considera negativo.</i></p>	100	100	2
<p><b>Indicador 3.</b> En general, la percepción de los encuestados acerca de los Servicios públicos es negativa, sobre todo en Alumbrado público y vigilancia policiaca. policiaca. Manifiestan contar con Agua, Energía eléctrica, Recolección de basura, Gas con porcentajes superiores al 90%. Sin embargo, y a pesar que reciben cuatro servicios públicos, faltan dos que son sumamente importantes y que provocan la percepción de delincuencia (71.9%).</p> <p><i>Este instrumento se considera negativo.</i></p> <p>Dentro del Conjunto, existe 2,315 tableros de C.F.E., sin medidor, estos tableros incluyen viviendas ocupadas, viviendas abandonadas y tableros de medición de energía eléctrica de alumbrado público en las áreas comunes de las privadas. <i>Este instrumento de medición se considera negativo.</i></p> <p>En cuanto al funcionamiento de lámparas de alumbrado público, en el levantamiento físico se determinó que solamente dan este servicio las que se ubican en las calles y avenidas del fraccionamiento mientras que las que se ubican al interior de las privadas no.</p> <p><i>Este instrumento de medición se considera negativo.</i></p>	100	100	3
<p><b>Indicador 4.</b> Una vez revisado la NOM-067-SCT-2/SECOFI-1999, se determina que las unidades que proporcionan el transporte público que da servicio al fraccionamiento cumple con las especificaciones de dicho documento.</p> <p><i>Se considera este instrumento positivo.</i></p> <p>En cuanto a la percepción de satisfacción de sus usuarios, el 43.4% piensa que es mejor que en su antigua vivienda. El 70.6% considera el transporte público adecuado y el 79.4% se siente satisfecho con la ubicación de las paradas del transporte en el fraccionamiento.</p> <p><i>Se considera este instrumento positivo.</i></p>	100	100	4
<p><b>Indicador 5.</b> La relación racional entre los componentes urbanos se considera adecuada. De acuerdo al plano de uso de suelo del fraccionamiento y al recorrido que en la etapa del trabajo de campo se hizo y en las fichas de observación no participante, se apreció una mezcla entre usos de suelo habitacional, comercial, recreativo y de servicios equilibrado.</p>	100	100	5

Valoración de variable	Puntuación	Ind.	Var.
Se considera este instrumento positivo.			
<b>Indicador 6.</b> Se planteó la matriz de <i>Leopold</i> utilizando a la vivienda abandonada como la externalidad que impacta a las categorías, Afectación del valor de las viviendas; Afectación y deterioro de la salud; Insatisfacción de los habitantes con su entorno; Pérdida del sentido de pertenencia; Producción de basura/animales; Producción de inseguridad. Como resultado, la MEDIA de la suma de los productos fue de -54.25. Este indicador se considera negativo.	100	100	6

No.	Variable	Definición	Autor	Indicador.	Tipo
5	Costo de la vida, en la vivienda de interés social	Es un concepto teórico que ofrece la representación del valor o costo de los bienes y servicios que los hogares consumen para obtener determinado nivel de satisfacción.	<a href="http://elinpc.com.mx/costo-de-vida/">http://elinpc.com.mx/costo-de-vida/</a>	1. Situación laboral.  2. Economía doméstica. a) Alimentación. b) Amortización del crédito. c) Esparcimiento. d) Renta de casa. e) Cuidado de la salud. f) Transporte. g) Vestido. h) Educación.	Indep
		The cost of living is the amount of money needed to sustain a certain standard of living by affording basic expenses such as housing, food, taxes, and health care. The cost of living is often used to compare how expensive is to live in one city versus another. The cost of living is tied to wages.	<a href="https://www.investopedia.com/terms/of-living.asp">https://www.investopedia.com/terms/of-living.asp</a>		

Indicador ¿qué se mide?	Instrumento ¿cómo se mide?	Escala de medición.	Parámetro de validación.	No.
<b>i) Estatus de empleo (fijo o eventual) y del tipo de empleo (profesión u oficio)</b> <i>Está en 3.4.b.i</i>	- Cuest. 1.5; 1.6 - <b>Análisis</b> en un plano, de la distancia del lugar del empleo a la vivienda. - Cuest. 1.5; 1.6; 9; 15.4; 23; 38.1.	1. Fijo; 2. Eventual <b>Distancia</b> de la vivienda al lugar del empleo. Percepción del trabajador de su empleo.	Frecuencia del tipo de empleo. <b>Plano</b> de ubicación y matriz de distancia al lugar de empleo. Índice de percepción.	1
<b>ii) Acceso a oportunidades de empleo.</b> <i>Está en 3.4.b.ii</i>	- <b>Análisis</b> de la ubicación de la vivienda con respecto a la ciudad de Tijuana, considerando el tipo de trabajo que desempeña y las fuentes de empleo de ese tipo.	<b>Análisis</b> en un plano de la ubicación de las principales fuentes de empleo respecto a la vivienda.	<b>Plano</b> de ubicación y matriz de distancia de principales centros de empleo a la vivienda.	2
<b>Relación Ingreso/Gasto. (R I-G) de la vivienda.</b> <i>Está en 2.4 y 3.2.a</i>	- Cuest. 3; 4; 8; 9; 27; 37	Elaborar tabla que muestre R I-G en las viviendas de la muestra.	Comparar la Tabla de la R I-G contra los estándares nacionales de la ENIGH.	3
				4
				5
				1

1

2

3

4

1

5

35

36

37

Valoración de variable	Puntuación	Ind.	Var.
<p><b>Indicador 1 i.</b> La mayor parte de los habitantes de este fraccionamiento trabajan como Obreros de industria de manufactura, por ello tienen acceso a un crédito de vivienda. El 89.6% de los encuestados mantienen un empleo fijo. <b>Este instrumento se considera positivo.</b></p> <p>El plano de ubicación muestra distancias mayores a 20 kilómetros a los centros de trabajo de los obreros de la industria de manufactura. <b>Este instrumento se considera negativo.</b></p> <p>La percepción de los habitantes respecto al acceso a su trabajo/escuela es peor que en su vivienda anterior. <b>Este instrumento se considera negativo.</b></p> <p><b>ii)</b> Dado que la mayor parte de los habitantes de este fraccionamiento trabajan como Obreros de industria de manufactura, tienen que trasladarse hasta las fábricas (maquiladoras) que se ubican en los diferentes parques industriales de Tijuana o Tecate. El acceso a oportunidades de empleo son altas debido a la gran cantidad de industria de este tipo en estos dos municipios, sin embargo estas -con excepción de la fábrica de automóviles Toyota-, se encuentran a más de 15 km de distancia. <b>Se considera este instrumento negativo.</b></p>	25	1	5
<p><b>Indicador 2.</b> Ver valoración del Indicador 5 en la variable Migración.</p> <p>En función de los datos de ingreso y gasto de los hogares, <b>este indicador se considera negativo.</b></p>	100	2	

**Fraccionamiento Villa del Campo Segunda Sección. Cuadro de variables y su ubicación para consulta.**

V-1 Pág. 312	V-1 Pág. 313	
V-2 Pág. 314	V-2 Pág. 315	V-2 Pág. 316
V-3 Pág. 317	V-3 Pág. 321	V-3 Pág. 325
V-3 Pág. 318	V-3 Pág. 322	V-3 Pág. 326
V-3 Pág. 319	V-3 Pág. 323	V-3 Pág. 327
V-3 Pág. 320	V-3 Pág. 324	V-3 Pág. 328
V-4 Pág. 329	V-4 Pág. 331	V-4 Pág. 333
V-4 Pág. 330	V-4 Pág. 332	V-4 Pág. 334
V-5 Pág. 335	V-5 Pág. 336	V-5 Pág. 337

**Anexo 2.1. Ordenamientos constitucionales en nuestro país y artículo que contiene algún tipo de política de vivienda, así como una breve descripción de esta, 1824-2018.**

<b>Ordenamiento Constitucional</b>	<b>Artículo</b>	<b>Política de vivienda.</b>
4 octubre 1824	-	No tiene.
30 diciembre 1836	-	No tiene.
12 junio 1843	-	No tiene.
18 mayo 1847	-	No tiene.
5 febrero 1857	27	<p>No es una política de vivienda. Este artículo se refiere a la propiedad y causas de su expropiación. A la letra dice:</p> <p>Artículo 27. La propiedad de las personas no puede ser ocupada sin su consentimiento, sino por causa de utilidad pública y previa (sic) indemnización. La ley determinará la autoridad que deba hacer la expropiación y los requisitos con que ésta haya de verificarse.</p> <p>Ninguna corporación civil o eclesiástica, cualquiera que sea su carácter, denominación ú objeto, tendrá capacidad legal para adquirir en propiedad o administrar por sí, bienes raíces, con la única excepción de los edificios destinados inmediata y directamente al servicio ú objeto de la institución.</p>
5 febrero 1917	123	<p>El Congreso de la Unión y las Legislaturas de los Estados deberán expedir leyes sobre el trabajo, fundadas en las necesidades de cada región, sin contravenir a las bases siguientes, las cuales regirán el trabajo de los obreros, jornaleros, empleados, domésticos y artesanos, y de una manera general todo tipo de trabajo:</p> <p>[...]</p> <p>Fracción XII. En toda negociación agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, los patronos estarán obligados a proporcionar a los trabajadores, habitaciones cómodas e higiénicas por las que podrán cobrar rentas que no excederán del medio por ciento mensual del valor catastral de las fincas. Igualmente deberán establecer escuelas, enfermerías y demás servicios necesarios a la comunidad. Si las negociaciones estuvieran situadas dentro de las poblaciones y ocuparen un número de trabajadores mayor de cien, tendrán la primera de las obligaciones mencionadas.</p> <p>Fracción XIII. Además, en estos mismos centros de trabajo, cuando su población exceda de doscientos habitantes, deberá reservarse un espacio de terreno que no será menor de cinco mil metros cuadrados para el establecimiento de mercados públicos, instalación de edificios destinados a los servicios municipales y centros recreativos. Queda prohibido en todo centro de trabajo el establecimiento de expendios de bebidas embriagantes y de casas de juego de azar.</p> <p>Fracción XXX.- Asimismo serán consideradas de utilidad social, las sociedades cooperativas para la construcción de casas baratas e higiénicas destinadas a ser adquiridas en propiedad, por los trabajadores en plazos determinados.</p>

<p>5 de febrero de 1917. Vigente. Última reforma en el DOF 27 agosto 2018</p>	<p>123</p>	<p>Toda persona tiene derecho al trabajo digno y socialmente útil; al efecto, se promoverán la creación de empleos y la organización social de trabajo, conforme a la ley.</p> <p>El Congreso de la Unión, sin contravenir a las bases siguientes deberá expedir leyes sobre el trabajo, las cuales regirán:</p> <p>Entre los obreros, jornaleros, empleados domésticos, artesanos y de una manera general, todo contrato de trabajo:</p> <p>[...]</p> <p>Fracción XII. Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones.</p> <p>Se considera de utilidad social la expedición de una ley para la creación de un organismo integrado por representantes del Gobierno Federal, de los trabajadores y de los patrones, que administre los recursos del fondo nacional de la vivienda. Dicha ley regulará las formas y procedimientos conforme a los cuales los trabajadores podrán adquirir en propiedad las habitaciones antes mencionadas.</p> <p>Las negociaciones a que se refiere el párrafo primero de esta fracción, situadas fuera de las poblaciones, están obligadas a establecer escuelas, enfermerías y demás servicios necesarios a la comunidad.</p> <p>Además, en esos mismos centros de trabajo, cuando su población exceda de doscientos (sic DOF 09-01-1978) habitantes, deberá reservarse un espacio de terreno, que no será menor de cinco mil metros cuadrados, para el establecimiento de mercados públicos, instalación de edificios destinados a los servicios municipales y centros recreativos. (párrafo adicionado DOF 09-01-1978).</p> <p>Queda prohibido en todo centro de trabajo, el establecimiento de expendios de bebidas embriagantes y de casas de juego de azar. (párrafo adicionado DOF 09-01-1978), (Fracción reformada DOF 14-02-1972).</p> <p>[...]</p> <p>Fracción XXX. Asimismo serán consideradas de utilidad social, las sociedades cooperativas para la construcción de casas baratas e higiénicas, destinadas a ser adquiridas en propiedad, por los trabajadores en plazos determinados.</p> <p>Entre los Poderes de la Unión y sus trabajadores:</p> <p>[...]</p> <p>Fracción XI. La seguridad social se organizará conforme a las siguientes bases mínimas:</p>
---	------------	---



		<p>[...]</p> <p>f) Se proporcionarán a los trabajadores habitaciones baratas, en arrendamiento o venta, conforme a los programas previamente aprobados. Además, el Estado mediante las aportaciones que haga, establecerá un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de dichos trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad habitaciones cómodas e higiénicas, o bien para construirlas, repararlas, mejorarlas o pagar pasivos adquiridos por estos conceptos.</p> <p>Las aportaciones que se hagan a dicho fondo serán enteradas al organismo encargado de la seguridad social regulándose en su Ley y en las que corresponda, la forma y el procedimiento conforme a los cuales se administrará el citado fondo y se otorgarán y adjudicarán los créditos respectivos.</p> <p>(Inciso reformado DOF 10-11-1972). El Estado proporcionará a los miembros en el activo del Ejército, Fuerza Aérea y Armada, las prestaciones a que se refiere el inciso f) de la fracción XI de este apartado, en términos similares y a través del organismo encargado de la seguridad social de los componentes de dichas instituciones. (Fracción reformada DOF 10-11-1972, 08-03-1999, 18-06-2008).</p>
--	--	---

Elaboración propia con datos de los Ordenamientos Constitucionales mencionados en la tabla.

**Anexo 2.2. Evolución histórica de la Vivienda y las Políticas de Vivienda, 1925-2006.**

Año.	Institución.	Acción.	Población beneficiada.	Origen de recursos.
1925	Dirección de Pensiones Civiles y de Retiro. Fondo de Pensiones Civiles.	Se crea un fondo para la jubilación de los empleados federales.	Trabajadores al servicio del Estado.	Fiscales.
1933	Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas. (BNHUOP)  Asociación Hipotecaria Mexicana	Promover y orientar el financiamiento para la realización de obras públicas y servicios de interés social, como la vivienda.  Ejecutaba las políticas de BNHUOP en materia de vivienda	No se especifica, sin embargo sus primeros conjuntos se dirigieron a burócratas.	Emisión y colocación de valores (bonos hipotecarios, certificación de participación de inmobiliaria, de inversión y otros).
1934	Departamento del Distrito Federal. (DDF)	Promoción y construcción de vivienda para sus trabajadores. Entre 1934 y 1936 se construyen 372 viviendas en tres unidades habitacionales: Balbuena, San Jacinto y Vaqueritos,	Trabajadores del DDF, y familias afectadas por las obras del DDF.	Fiscales.
1942	Banco de Fomento a la Vivienda  Decreto de congelación de rentas	Primer modelo de asistencia directa gobierno-trabajador	Elementos de las fuerzas armadas, empleados federales, trabajadores del DDF. Habitantes del Distrito Federal	Fiscales
1943	Instituto Mexicano del Seguro Social.  Petróleos Mexicanos. (PEMEX)	Proporcionó vivienda en renta a sus derechohabientes  Construcción de vivienda para sus trabajadores.	Trabajadores de empresas privadas afiliados en el IMSS. Trabajadores de PEMEX.	Aportación de trabajadores y empresarios (patrones).  Fiscales.
1947	Fondo Hipotecario Público.  Dirección de Pensiones Civiles y de Retiro.	Promover y orientar el financiamiento para la realización de obras públicas y servicios de interés social, como la vivienda. En el período 1947-1952, otorgó 5079 créditos de vivienda. En 1947 se inició el proyecto de vivienda multifamiliar. Construyó el primer multifamiliar en México 1080 departamentos en renta, el Centro Urbano Presidente	No se especifica, sin embargo sus primeros conjuntos se dirigieron a burócratas.	Créditos otorgados por instituciones bancarias nacionales o extranjeras. Recursos del gobierno federal y de otros organismos públicos.

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

		Miguel Alemán (CUPA) en 1949 y el Centro Urbano Benito Juárez en 1952.		
1952	BNHUOP	Inicia la construcción de la Unidad Jardín Balbuena.		
1953	Instituto Mexicano del Seguro Social. (IMSS)	Proporciona vivienda en renta a sus derechohabientes.	Trabajadores de empresas privadas afiliados en el IMSS.	Aportación de trabajadores y empresarios (patrones).
1954	Instituto Nacional de la Vivienda. (INVI)  BNHUOP	Atender la demanda habitacional en las áreas rurales y urbanas de población no derechohabiente. Inicia la construcción de la Unidad Modelo.	Trabajadores de escasos recursos.	Fiscales.
1955	Dirección de Pensiones Militares.	Crédito para la adquisición de vivienda a terceros.	Trabajadores al servicio de las fuerzas armadas.	Fiscales.
1956	Instituto Mexicano del Seguro Social. (IMSS)	Construcción de vivienda para sus derechohabientes.	Trabajadores de empresas privadas afiliados en el IMSS.	Aportación de trabajadores y empresarios (patrones).
1959	Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado. (ISSSTE) Toma el lugar de la Dirección de Pensiones Civiles	Con objetivos más amplios y mayores recursos. Se construye la Unidad Independencia en 1960.	Trabajadores al servicio del Estado afiliados en el ISSSTE.	Fiscales
1963	Programa Financiero de Vivienda. (PFV)  Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI) Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda (FOGA)	Producción de vivienda de interés social.  Se construye el Centro Urbano Adolfo López mateos en 1964.	Trabajadores de empresas privadas afiliados en el IMSS.	Préstamos de organismos financieros internacionales. Bursatilización de bonos y cédulas. Aportación de trabajadores y empresarios (patrones).
1970	Se crea el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda. (INDECO) Sustituye al INVI.	Financiamiento de vivienda nueva y rural y adquirir suelo y regularizar tenencia de la tierra.		Fiscales
1972	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. (INFONAVIT)	Producción de vivienda de interés social.	Trabajadores de empresas privadas afiliados en el IMSS.	Aportación de trabajadores y empresarios (patrones).

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

	Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado. (FOVISSSTE)		Trabajadores al servicio del Estado afiliados en el ISSSTE.	
1973	Fondo de la Vivienda Militar del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas Mexicanas. (FOVIMI-ISSFAM)		Trabajadores al servicio de las fuerzas armadas.	
1981	Fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares. (FFHP)	Financiamiento de vivienda nueva, otorgar crédito para adquisición a terceros, producción de vivienda progresiva.	Satisfacer las necesidades habitacionales de los distintos grupos de trabajadores.	Fiscales
1985	Sistema Nacional de Vivienda. (SNV)  Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares. (FONHAPO) Sustituyó al FFHP.	Promover el mejoramiento de las condiciones de habitación de sectores económicamente débiles.	Satisfacer las necesidades habitacionales de los distintos grupos de trabajadores.	Fiscales.
1992	Programa de Coordinación Especial para el Fomento de la Vivienda (PFV)	Instrumento para lograr una política habitacional más eficaz, que facilitara la acción de los sectores público, social y privado		
1996	Sistemas de Ahorro para el Retiro (SAR)	Instrumenta cuentas individuales de los trabajadores donde operan dos subcuentas: Aportaciones Voluntarias y la Subcuenta de Vivienda	Trabajadores de empresas privadas afiliados en el IMSS.  Trabajadores al servicio del Estado afiliados en el ISSSTE.	Aportación de trabajadores y empresarios (patrones).  Fiscales.
2001	Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda. (CONAFOVI)  Sociedad Hipotecaria Federal. (SHF)	Diseñar, coordinar, promover e implementar de políticas y programas de vivienda del Gobierno Federal.  Conducir a los sectores de la construcción y promoción de vivienda, para impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda,		Fiscales

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

---

		preferentemente de interés social.		
2006	Comisión Nacional de Vivienda. (CONAVI)	Diseñar, coordinar, promover e implementar de políticas y programas de vivienda del Gobierno Federal		Fiscales

Elaboración propia. Fuente: García Peralta Nieto, Beatriz (2016).

**Anexo 2.3. Vivienda terminada en México, 1934-1960.**

Institución	1934-1946	1950	1960	1961-1972
Banco Nacional Hipotecario de Urbanización y Obras Públicas	498	374	10,041	12,000
Dirección de Pensiones Civiles/ISSSTE	9,600	7,476		
Dirección de Pensiones Militares			1,100	
Petróleos Mexicanos (PEMEX)			13,100	
Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS)			10,600	2,435
Departamento del Distrito Federal (DDF)	833			
Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI)				219,013*
<b>Total</b>	<b>10,931</b>	<b>7,850</b>	<b>34,841</b>	<b>233448</b>

\* El Fovi efectuó únicamente 124,394 de estas acciones de vivienda.

Elaboración propia con datos de: García Peralta Nieto Beatriz (2016). Connolly, Priscilla (1997).

**Anexo 2.4. Producción de vivienda social 1973-1993.**

Año	Organismo				Total
	INFONAVIT	FOVISSSTE	FOVIMI- ISSFAM	Otros Organismos	
1973	5,084	4,003	0	41,794	58,881
1974	22,112	4,432	250	32,406	59,200
1975	35,780	7,014	410	21,005	64,209
1976	38,467	8,956	911	30,515	78,849
1977	20,385	9,263	271	22,233	52,152
1978	30,463	11,905	403	46,802	89,573
1979	40,991	6,135	521	40,409	88,056
1980	37,737	12,137	348	40,122	90,344
1981	52,304	13,455	500	52,613	118,872
1982	49,067	752	426	39,697	89,942
1983	55,246	11,561	0	80,183	146,990
1984	67,151	6,374	85	124,579	198,189
1985	74,777	22,256	262	143,636	240,931
1986	79,281	23,045	712	153,458	256,496
1987	80,247	14,499	311	193,079	288,136
1988	57,504	14,923	1179	190,843	264,449
1989	71,925	19,848	451	181,534	273,758
1990	89,536	24,986	518	236,586	351,626
1991	57,338	48,178	667	303,511	409,694
1992	89,033	34,977	4,129	301,729	429,868
1993	110,335	35,231	4,832	374,872	525,270
Total	1'164,763	333,930	17,186	2'651,606	4'167,485

Fuente: Elaboración propia con datos de CONAVI (información de las Entidades Financieras, datos 1973 – 1992).  
[http://www.conavi.gob.mx:8080/Financiamientos/cubo\\_finan.aspx](http://www.conavi.gob.mx:8080/Financiamientos/cubo_finan.aspx).

**Anexo 2.5. Evolución de la política de vivienda del Banco Mundial.**

Período	Objetivos	Papel del Gobierno	Instrumentos de política y de crédito.
Década de 1970	Ejecutar proyectos para proporcionar terrenos y viviendas accesibles a los pobres; lograr la recuperación de costos; crear condiciones que permitan la repetición en gran escala de los proyectos	Hincapié en el suministro directo por el gobierno de terrenos, viviendas y financiamiento a fin de facilitar el mejoramiento progresivo de las condiciones de vivienda por parte de los beneficiarios de los proyectos.	Proyectos de demostración de lotes y servidos que hacen hincapié en la <i>establecimiento de normas sobre vivienda e infraestructura al alcance de todos; en la seguridad de la tenencia</i> , y en los <i>cruzados internos</i>
Década de 1980	Crear intermediarios financieros autónomos con capacidad de conceder préstamos hipotecarios a largo plazo a las unidades familiares de ingresos bajos a medianos; reducir y reestructurar los subsidios de vivienda.	Hincapié en el suministro de financiamiento para vivienda, principalmente por las instituciones públicas; racionalización de los subsidios de vivienda (reducción, mejor selección de beneficiarios, y reemplazo de subsidios financieros por subsidios fiscales).	Proyectos de financiamiento de la vivienda que hacen hincapié en la <i>reforma de los tipos de interés</i> (para incrementar la movilización de recursos y mejorar el diseño de los instrumentos hipotecarios); el <i>diseño de los subsidios</i> , y el mejoramiento del <i>desempeño financiero institucional</i> de los organismos públicos que se ocupan del suministro directo de terrenos, infraestructura y viviendas.
1992	Crear un sector de vivienda de funcionamiento satisfactorio que atienda a las necesidades de los consumidores, los productores, los financistas y los gobiernos locales y centrales, y que intensifique el desarrollo económico, alivie la pobreza y apoye un medio ambiente sostenible.	Adopción por los organismos públicos con responsabilidades normativas, de coordinación y de fiscalización, de un papel facilitador del suministro por el sector privado de terrenos y viviendas; mejor coordinación de la política sectorial y macroeconómica.	<i>Conjunto integrado</i> de instrumentos de política y crédito para <i>estimular la demanda</i> (perfeccionamiento de los derechos sobre la propiedad, financiamiento de viviendas y subsidios dirigidos a determinados beneficiarios); facilitar <i>la oferta</i> (suministro de infraestructura, reforma de la reglamentación, y organización de la industria de la construcción), y <i>administrar el sector de vivienda en su conjunto</i> (reforma institucional y coordinación con la política macroeconómica).

Fuente. Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento/Banco Mundial (1994). Pág. 60-61. Consultado el 11 de abril de 2016, en: [<http://documents.worldbank.org/curated/es/878771468343734154/Vivienda-un-entorno-propicio-para-el-mercado-habitacional>]



**Anexo 2.6. Organismos financieros de vivienda y fuente de obtención de los recursos (1925-1993).**

Organismo de financieros de vivienda	Fuente de los recursos
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dirección de Pensiones Civiles y de Retiro.</li> <li>▪ Fondo de Pensiones Civiles.</li> <li>▪ Departamento del Distrito Federal (DDF).</li> <li>▪ Banco de Fomento a la Vivienda.</li> <li>▪ Petróleos Mexicanos (PEMEX).</li> <li>▪ Instituto Nacional de la Vivienda. (INVI)</li> <li>▪ Dirección de Pensiones Militares.</li> <li>▪ Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE).</li> <li>▪ Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda (INDECO).</li> <li>▪ Fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares (FFHP).</li> <li>▪ Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO).</li> <li>▪ Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE).</li> <li>▪ Fondo de la Vivienda Militar del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas Mexicanas (FOVIMI-ISSFAM).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fiscales.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas (BNHUOP).</li> <li>▪ Asociación Hipotecaria Mexicana.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Emisión y colocación de valores (bonos hipotecarios, certificación de participación inmobiliaria, de inversión y otros).</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Instituto Mexicano del Seguro Social.</li> <li>▪ Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aportación de trabajadores y empresarios (patrones).</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fondo Hipotecario Público.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Créditos otorgados por instituciones bancarias nacionales o extranjeras.</li> <li>▪ Recursos del gobierno federal y de otros organismos públicos.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Programa Financiero de Vivienda (PFV).</li> <li>▪ Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI).</li> <li>▪ Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda (FOGA).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préstamos de organismos financieros internacionales.</li> <li>▪ Bursatilización de bonos y cédulas.</li> <li>▪ Aportación de trabajadores y empresarios (patrones).</li> </ul>

Fuente. Elaboración propia. Septiembre de 2016.

**Anexo 2.7. Organismos financieros de vivienda y fuente de obtención de los recursos (1994-2015).**

Organismo de financieros de vivienda	Fuente de los recursos
Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI). Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI). Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO). Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE). Fondo de la Vivienda Militar del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas Mexicanas (FOVIMI-ISSFAM).	Fiscales.
Programa de Coordinación Especial para el Fomento de la Vivienda (PFV).	Préstamos de organismos financieros internacionales. Bursatilización de bonos y cédulas. Aportación de trabajadores y empresarios (patrones).
Sistemas de Ahorro para el Retiro (SAR). Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).	Aportación de trabajadores y empresarios (patrones).
Petróleos Mexicanos (PEMEX).	Banca privada. Fiscales.

Fuente. Elaboración propia. Septiembre de 2016.

**Anexo 2.8. Reformas en las reglas de operación para el otorgamiento de créditos a los trabajadores del INFONAVIT 1993-2013.**

Fecha	Modificación
DOF 25 octubre 1993	<p>La base para la determinación del monto máximo del crédito será el salario integrado del trabajador.</p> <p>Los montos máximos de crédito se actualizan con base en el Índice de Precios al Consumidor.</p> <p>La tasa de interés variable sobre los saldos insolutos fluctuará entre el cuatro y el ocho por ciento anual y la misma variará en la medida en que se modifique el salario integrado del acreditado.</p>
DOF 20 diciembre 2006.	<p>Se modifican las líneas de financiamiento:</p> <p>Línea II, a la adquisición en propiedad de habitaciones financiadas o no por el INFONAVIT;</p> <p>Línea III, a la construcción de vivienda;</p> <p>En Línea IV, a la reparación, ampliación o mejoras de habitaciones, y</p> <p>En Línea V, al pago de pasivos adquiridos por cualquiera de los conceptos anteriores.</p> <p>El valor máximo de las viviendas que podrán ser objeto de los créditos que otorgue el Instituto en los destinos señalados en la Regla Segunda, será de trescientas veces el salario mínimo mensual del D.F.</p> <p>El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores asignará los créditos conforme al sistema de puntuación, que tiene por objeto seleccionar a los trabajadores que serán susceptibles de ser acreditados.</p> <p>El plazo para la amortización del crédito no será mayor de treinta años de pagos efectivos.</p> <p>El saldo de los créditos se ajustará cada vez que se modifiquen los salarios mínimos, incrementándose en la misma proporción en que aumente el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.</p>
DOF 22 febrero 2008.	<p>El valor máximo de las viviendas será de trescientas cincuenta veces el salario mínimo mensual del D.F.</p>
26 de junio de 2013.	<p>Las viviendas que sean objeto de los créditos que otorgue el Instituto podrán ser de cualquier valor.</p> <p>Los créditos que se otorguen devengarán intereses conforme a la tasa de interés que resulte aplicable, en términos de lo establecido en los ANEXOS 2 y 3 a las presentes Reglas.</p>

Fuente. Elaboración propia. Septiembre de 2016.

**Anexo 2.9. Financiamiento de acciones de vivienda por el INFONAVIT 1994-2015.**

Año	Total	Viviendas Nuevas		Viviendas Usadas		Mejoramientos	Otros programas
		Cofinanciamientos y Subsidios	Crédito Individual	Cofinanciamientos y Subsidios	Crédito Individual	Crédito Individual	Crédito Individual
	7,720,132	733,483	5,176,988	169,560	566,192	1,012,166	61,743
1994	110,697		107,546			2,144	1,007
1995	96,745		95,082			1,044	619
1996	103,184		101,215			1,230	739
1997	99,231		96,974			1,488	769
1998	108,035		104,456			2,438	1,141
1999	198,950		191,653			3,593	3,704
2000	250,110		242,696			3,792	3,622
2001	205,346		200,458			2,468	2,420
2002	275,000		268,703			2,667	3,630
2003	300,000		291,444			2,105	6,451
2004	305,975		300,820			921	4,234
2005	376,444	55,994	315,712			971	3,767
2006	421,745	73,748	344,293			836	2,868
2007	458,701	78,197	377,805			792	1,907
2008	494,073	117,613	370,950			1,287	4,223
2009	447,481	105,820	335,525			1,911	4,225
2010	475,072	66,311	285,730	27,416	88,548	3,377	3,690
2011	501,292	65,343	262,246	39,188	73,486	57,629	3,400
2012	578,396	57,521	222,826	36,024	88,236	170,688	3,101
2013	667,656	38,188	216,573	25,250	98,689	286,323	2,633
2014	555,861	33,140	224,828	17,342	110,045	168,220	2,286
2015	690,138	41,608	219,453	24,340	107,188	296,242	1,307

Fuente. Conavi. [http://www.conavi.gob.mx:8080/Financiamientos/cubo\\_finan.aspx](http://www.conavi.gob.mx:8080/Financiamientos/cubo_finan.aspx). Febrero de 2016.

**Anexo 2.10. Financiamiento de acciones de vivienda por el FOVISSSTE 1994-2015.**

Año	Total	Viviendas Nuevas		Viviendas Usadas		Mejoramientos	Otros programas
		Cofinanciamientos y Subsidios	Crédito Individual	Cofinanciamientos y Subsidios	Crédito Individual	Crédito Individual	Crédito Individual
	1,214,891	53,697	948,533	9,959	118,688	68,373	15,641
1994	47,314		39,590			7,605	119
1995	32,469		26,689			5,708	72
1996	28,731		23,733			4,876	122
1997	23,241		19,050			4,080	111
1998	15,323		14,955			368	
1999	17,862		16,158			1,704	
2000	24,301		23,267			384	650
2001	26,641		26,377			86	178
2002	11,068		11,067				1
2003	68,168		66,439			1	1,728
2004	60,954		59,441			175	1,338
2005	50,047		48,749			56	1,242
2006	79,047	7	76,526			125	2,389
2007	71,240	9,187	60,831			120	1,102
2008	90,140	13,515	74,651			377	1,597
2009	100,082	4,982	76,628		16,863	119	1,490
2010	91,050	3,147	69,019	1,154	16,617	79	1,034
2011	75,163	4,984	55,237	1,645	12,069	99	1,129
2012	64,284	5,226	43,649	1,771	13,215	115	308
2013	69,438	5,176	41,178	2,041	17,995	2,742	306
2014	87,310	4,133	38,207	1,770	19,174	23,657	369
2015	81,018	3,340	37,092	1,578	22,755	15,897	356

Fuente. Conavi. [http://www.conavi.gob.mx:8080/Financiamientos/cubo\\_finan.aspx](http://www.conavi.gob.mx:8080/Financiamientos/cubo_finan.aspx). Febrero de 2016.

**Anexo 2.11. Financiamiento de acciones de vivienda por OTROS ORGANISMOS 1994-2015.**

Año	Organismo/Tipo de crédito	Total	Viviendas Nuevas		Viviendas Usadas		Mejoramientos		Otros programas
			Cofinanciamientos y Subsidios	Crédito Individual	Cofinanciamientos y Subsidios	Crédito Individual	Cofinanciamientos y Subsidios	Crédito Individual	Crédito Individual
		13,739,343	1,125,086	3,338,216	124,021	154,946	484,314	8,280,359	232,401
1994	BANCA (ABM)	85,198		85,198					
	BANOBRAS	22,773		1,004				8,297	13,472
	CFE	1,440		1,440					
	FICAPRO	789		789					
	FIVIDESU	1,145		1,092				53	
	FONHAPO	37,770		16,757				16,933	4,080
	INVI-BCS	21		21					
	ISSFAM	4,904				3,939		965	
	ITAVU	2,662		2,662					
	IVECOL	272		272					
	IVEY	420		420					
	IVSOP	4,154		17				4,137	
	PEMEX								
	PROGRAMA DE AUTOCONSTRUCCION	79,806		21,664				58,142	
	PRONASOL	120,004		15,100				104,904	
	PROVICH	299						299	
PROVIH	1,493		1,458				35		
SHF (FONDEO)	40,109		40,109						
1995	BANCA (ABM)	17,503		17,503					
	BANOBRAS	30,527		1,662				17,721	11,144
	CEVI	7,428						7,428	
	CFE	1,375		1,375					
	COESVI	2,169						2,169	
	FICAPRO	3,202		1,442				1,755	5
	FIGAMA	218		218					
	FIVIDESU	3,526		3,491				35	
	FONHAPO	26,281		12,883				6,381	7,017
	INFOVIR								
	INVES	173		173					
	INVITAB	1,500						1,500	
	IPROVINAY								
ISSFAM									

**Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.**

	IVECOL	186		186				
	IVEQRO	48		10			38	
	IVEY	2,000		2,000				
	PEMEX	3,767		219			3,548	
	PROGRAMA DE AUTOCONSTRUCCION	280,011		22,340			257,671	
	SHF (FONDEO)	35,662		35,662				
1996	BANCA (ABM)	2,317		2,317				
	BANOBRAS							
	CFE	2,326		2,326				
	CONSEJOS MUNICIPALES	40,374					40,374	
	COPLADE	1,988					1,988	
	COPROVI	1,083		669				414
	DIF	9,007					9,007	
	FDM	385					385	
	FICAPRO	4,017		4,017				
	FIVIDESU	6,393		6,275			118	
	FONHAPO	18,666		6,715			9,794	2,157
	FPEE	2,175		322			1,853	
	INDIVI	22		22				
	INT-VIV	852		852				
	INVICAM	601					601	
	INVIMOR	36						36
	INVITAB	4,890					4,890	
	IPOVINAY	1,337		1,337				
	ISSFAM	357				153	204	
	IVECOL	544		544				
	IVSOP	3,100						3,100
	JOR-AGRIC	1,433					1,433	
	PEMEX	7,447		423			7,024	
	PROGRAMA DE AUTOCONSTRUCCION	323,801		4,557			319,244	
	SHF (FONDEO)	25,318		25,318				
	SUBSAI - CHIS	1,182		1,182				
1997	BANCA (ABM)	4,588		4,588				
	BANOBRAS	14,244						14,244
	CEVI	12,687					12,687	
	CFE	2,150		2,150				
	COESVI	1,065					1,065	

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

	CONSEJOS MUNICIPALES	10,812					10,812	
	COVEG	3,568		480			3,088	
	FICAPRO	2,878		2,878				
	FIVIDESU	2,384		2,266			118	
	FONHAPO	14,826		5,172			9,580	74
	IMEVIS							
	INDECO	633		35			598	
	INFOVIR							
	INI	85					85	
	INT-VIV							
	INVES	3,124					3,124	
	INVICAM	1,075					1,075	
	INVIES	46		46				
	INVISSLP							
	INVIMOR	27		27				
	INVITAB							
	INVIVIENDA	120		120				
	IPOVINAY							
	ISSFAM	411				411		
	IVECOL	5,049		45			5,004	
	IVI	7,693					7,693	
	IVSOP	1,932		117				1,815
	PEMEX	10,912		821			10,091	
	PEV-HGO	1,773					1,773	
	PROGRAMA DE AUTOCONSTRUCCION	241,211		7,348			233,863	
	PROGRAMA EMERGENTE DE VIVIENDA	43,821		15,039			28,782	
	PROVICH	631					631	
	PROVIH	9,880		151			8,856	873
	SHF "PROSAVI"	106		106				
	SHF (FONDEO)	46,582		46,582				
1998	BANCA (ABM)	3,269		3,269				
	BANOBRAS	15,194						15,194
	CFE	1,378		1,378				
	COESVI	5,450		2,621			2,829	
	CONSEJOS MUNICIPALES	58,458					58,458	
	COPLADE	38,152		647			37,366	139
	COPROVI	1,978		853				1,125



**Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.**

	COVEG	3,500		297				3,203	
	COVEP								
	FICAPRO	145		145					
	FIVIDESU	2,506		2,039				467	
	FONHAPO	5,523		3,427				2,092	4
	IEVP	700		700					
	IMEVIS	23,561						23,561	
	INDECO	45						45	
	INDIVI	51		51					
	INFOVIR								
	INI	104						104	
	INT-VIV								
	INVI-BCS	409		409					
	INVICAM	8,430						8,430	
	INVISSLP								
	INVITAB	4,239						4,239	
	INVIVIENDA	50		50					
	I PROVINAY	179		179					
	ISSFAM	255				255			
	IVECOL	1,612						1,612	
	IVEM	1,245		1,245					
	IVEQRO								
	IVI	9,755		1,483				8,272	
	IVSOP	5,055		232				2,875	1,948
	JOR-AGRIC	7		2				5	
	PEMEX	10,506		2,094				8,412	
	PEV-HGO	190						190	
	PI	300		300					
	PROGRAMA DE AUTOCONSTRUCCION	41,242						41,242	
	PROVIH								
	SHF "PROSAVI"	9,543		9,543					
	SHF (FONDEO)	45,882		45,882					
	SNTE-FOVI	53						53	
	VIVAH	7,975		6,650				1,325	
1999	BANCA (ABM)	865		865					
	BANOBRAS								
	CFE	1,326		1,326					
	COESVI	939		939					

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

CONSEJOS MUNICIPALES	75,524						75,524	
COVEG	5,461		1,801				2,091	1,569
FICAPRO	2,097		2,097					
FIVIDESU	3,978		3,381				597	
FONHAPO	6,446		3,455				2,737	254
FOVILEON								
IMEVIS	633		613					20
INDECO								
INDIVI	413		413					
INFOVIR	120		120					
INI	1,134						1,134	
INT-VIV	225						225	
INVI-BCS	23		23					
INVICAM	3,024						3,024	
INVISSLP	482						482	
INVITAB	13,508		249				13,259	
INVIVIENDA	147		97				50	
IPOVINAY	120		120					
IPOVIPE	1,707						1,275	432
ISSEG	976		442				73	461
ISSFAM	1,166				118		1,047	1
IVECOL								
IVEQRO	3,332						3,332	
IVEY	40		40					
IVI	8,320						8,320	
IVSOP	6,592		2,065				2,283	2,244
JOR-AGRIC								
PEMEX	4,622		2,207				2,415	
PEV-HGO								
PI	120		120					
PROGRAMA DE AUTOCONSTRUCCION	1,385						1,385	
PROGRAMA EMERGENTE DE VIVIENDA	14,843		14,843					
PROVICH	12,789		1,332				11,457	
SHF "PROSAVI"	17,327		17,327					
SHF (FONDEO)	41,791		41,791					
SNTE-FOVI	898						898	
VIVAH	14,459		14,459					

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

2000	ADI	4,891		4,891				
	BANCA (ABM)	1,101		1,101				
	CFE	2,694		2,694				
	COESVI	7,876		7,876				
	CONSEJOS MUNICIPALES	326					326	
	COPROVI	1,166		75			1,091	
	COVEG	3,098					3,098	
	FICAPRO	2,232		2,232				
	FVIDESU	1,941		1,659			282	
	FONHAPO	6,730		3,495			3,235	
	INDIVI	59		59				
	INFOVIR	285		201			84	
	INI	155					155	
	INVI-BCS	306		306				
	INVICAM	22,588		1,020			21,568	
	INVISSLP	983					983	
	INVITAB	24,122		85			24,037	
	INVIVIENDA	3,330		1,784			1,546	
	IPROVIPE	10,252					10,252	
	ISSEG	980		558			70	352
	ISSFAM	1,433				158	1,275	
	ITAVU	2,642					2,642	
	IVEQRO	3,222		1,980			1,242	
	IVI	8,220					8,220	
	IVSOP	4,393		1,000			350	3,043
	JOR-AGRIC	168					168	
	PEMEX	6,072		3,106			2,966	
	PI	604		604				
	PROVIH	344		344				
	SECODUVI	3,703		1,829			1,874	
	SEDESOL	3,398					3,398	
	SHF "PROSAVI"	11,789		11,789				
SHF (FONDEO)	34,915		34,915					
SNTE-FOVI	876					876		
SUBSAI - CHIS	153		153					
VIVAH	25,330		24,665			665		
2001	BANCA (ABM)	3,707		3,707				
	BANOBRAS							
	CFE	1,912		1,912				

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

	COESVI	4,181					4,160	21
	COPROVI	1,213					1,213	
	COVEG	2,780		90			2,675	15
	FONHAPO	21,077		209			20,868	
	INDIVI	64		64				
	INFOVIR							
	INI	813					813	
	INVI	23,396		10,708			12,688	
	INVICAM	7,871					7,871	
	INVITAB	7,582					7,582	
	INVIVIENDA	3,330		1,784			1,546	
	ISSEG	986		526			70	390
	ISSFAM	1,233					1,233	
	ITAVU	8,672					8,672	
	IVSOP							
	JOR-AGRIC	162					162	
	PEMEX	5,605		2,978			2,627	
	PI	424		424				
	PIV	10,114		10,114				
	SDUCOP	6,505					6,505	
	SECODUVI	3,595		2,346			1,249	
	SEDESOL	4,663					4,663	
	SEDESOL PET	40,114					40,114	
	SHF "PROSAVI"	9,980		9,980				
	SHF (FONDEO)	37,575		37,575				
	SNTE-FOVI	640					640	
	VIVAH	21,746		17,505			4,241	
2002	BANCA (ABM)	8,685		8,685				
	CAMPECHE-IMSS	2,800					2,800	
	CEVI	9,998					9,998	
	CFE	1,241		1,241				
	CONSEJOS MUNICIPALES	3,517					3,517	
	COVEG	2,901					2,901	
	FONHAPO	141,936		24,144			117,792	
	FOVIM	3,975		3,975				
	IMEVIS	10,635		118			10,517	
	INDESALUD	2,864					2,864	
	INDIVI	3		3				
	INI	4					4	

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

	INVI	57,039		29,399				27,640	
	INVICAM	8,793						8,793	
	INVIVIENDA	117		100				17	
	ISSEG	1,209		561				70	578
	ISSFAM	228				61		167	
	ITAVU	6,023						6,023	
	IVSOP	4,284							4,284
	JOR-AGRIC	104						104	
	PEMEX	2,840		2,840					
	PI	183		183					
	SDUCOP	2,144						2,144	
	SECODUVI	4,053		2,025				2,028	
	SEDESOL	64						64	
	SEDESOL PET	92,034						92,034	
	SEDUCOP	3,000						3,000	
	SHF "PROSAVI"	12,181		12,181					
	SHF (FONDEO)	33,955		33,955					
	SNTE-FOVI	584						584	
	SOFOLES (AMFE)	1,050		1,050					
2003	ADI	13,218		13,218					
	BANCA (ABM)	15,755		15,755					
	BANOBRAS	3,059		3,059					
	CFE	1,665		1,665					
	COESVI	6,563						6,563	
	CPPP	594		594					
	CPTLR	222		222					
	DPCET	76		76					
	DPE	1,859		1,859					
	FONHAPO	181,560		23,986				157,574	
	FOVIM	4,195							4,195
	HABITAT MEXICO	1,490		1,490					
	ICTSGEM	90		90					
	INVI	18,015		10,574				7,441	
	INVICAM	6						6	
	INVIES	1,841						476	1,365
	INVIVIENDA	5,392		200				5,192	
	IPTSE	9,000							9,000
ISSEG	996		499				68	429	
ISSEMYM	620		220					400	

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

	ISSET	83		83				
	ISSFAM	2,162		2,082				80
	ISSSPEA	463		154				309
	ISSSTELEON	77		77				
	ISSSTESON	800		800				
	ISSSTEZAC	62		62				
	ISSTEY	45		45				
	IVL-CONSTRUCTORES	437		437				
	IVSOP	4,337						4,337
	JOR-AGRIC							
	PCE	2,580		2,580				
	PEMEX	8,457		3,407			5,050	
	PI	128		128				
	PROM-IND-EDO	1,214		1,214				
	PROVIVAH	775		775				
	SECODUVI	3,403		1,315			2,088	
	SEDESOL	17					17	
	SEDESOL PET	19,034					19,034	
	SHF "PROSAVI"	13,613		13,613				
	SHF (FONDEO)	40,616		40,616				
	SNTE-FOVI	588		50			538	
	SOFOLES (AMFE)	1,893		1,893				
2004	ADI	3,860		3,860				
	BANCA (ABM)	35,175		35,175				
	CFE	1,368		1,368				
	CODEMUN	17,637		2,098			15,539	
	CPPP	537		537				
	DPE	1,989		1,905				84
	FONHAPO	133,929		31,020			102,909	
	FOVIM	5,089					5,089	
	HABITAT MEXICO	979		979				
	INDIVI	3,063						3,063
	INVI	36,052		15,161			20,891	
	IPROVIPE	3,881		1,261			1,652	968
	ISSEG	1,049		562			56	431
	ISSEMYM	669		188			481	
	ISSFAM	2,687		2,621			38	28
	ISSSPEA	144		42			89	13
ISSSTELEON	177		90		62		25	

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

	ISSSTEZAC	62		62					
	ISSTECH	151		80				70	1
	ISSTEY	100		68				28	4
	IVEM	252						252	
	IVSOP	3,203							3,203
	LYFC	3,621		1,060				2,548	13
	PEMEX	5,805		3,352				2,453	
	PROVICH	26,867		960				25,907	
	SECODUVI	2,304		961				1,343	
	SEDESOL PET	88,593						88,593	
	SEPI	582		582					
	SHF "PROSAVI"	9,800		9,800					
	SHF (FONDEO)	55,520		55,520					
	SNTE-FOVI	601		29				572	
	SOFOLES (AMFE)	8,317		8,317					
2005	BANCA (ABM)	55,501		55,501					
	CFE	1,081		1,081					
	CODEMUN	88		88					
	COVEG	1,763						1,763	
	FONHAPO	162,510		37,318				125,192	
	HABITAT MEXICO	776		776					
	INVI	18,933		7,070				11,863	
	IPOVINAY	200		200					
	ISSEG	964		853				42	69
	ISSFAM	2,806		2,451				339	16
	ISSSPEA	150		30				108	12
	ISSTECH	133		81				47	5
	IVSOP	4,339							4,339
	JOR-AGRIC								
	LYFC	3,197		996				2,197	4
	PEFVM	3,770						3,770	
	PEMEX	4,728		3,490				1,238	
	PROVIVAH	95		95					
	SEDESOL PET	33,030						33,030	
	SHF "PROSAVI"	4,356		4,356					
SHF (FONDEO)	50,093		50,093						
SOFOLES (AMFE)	46,348	39,112	7,236						
2006	3x1 MIGRANTES	626						626	
	BANCA (ABM)	67,695		67,695					

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

	CFE	771		771					
	COVEG	636		330					306
	CPPP	267		267					
	DPE	206		193			4		9
	FONACOT								
	FONHAPO	278,537		91,530			187,007		
	HABITAT MEXICO	1,506		1,506					
	INDIVI								
	INVES	386					386		
	INVI	14,521		5,964			8,557		
	ISSET	102		39			63		
	ISSFAM	2,632		168	2,111		331		22
	ISSSPEA	253		102			122		29
	ISSSTELEON	521		477					44
	ISSSTEP	180		180					
	ISSTECH	112		62			46		4
	ISSTEY	71		71					
	IVSOP	5,824							5,824
	LYFC	4,428		849	151		3,422		6
	PDZP SEDESOL	204,481					204,481		
	PEFVM	5,247					5,247		
	PEMEX	5,539		3,942			1,597		
	PROVIVAH	140		140					
	SEDESOL PET	16,136					16,136		
	SHF "PROSAVI"	2,093		2,093					
	SHF (FONDEO)	38,285		34,958			3,327		
	SOFOLES (AMFE)	98,428	55,274	43,154					
	UPYSSET	149					149		
2007	BANCA (ABM)	82,452		82,452					
	BANJERCITO	2,231		1,275	956				
	CFE	1,432		1,432					
	CONAVI	130,931	69,101	18,170	7,084	70	31,439	4,406	661
	DPE	2,395		2,295			100		
	FONACOT								
	FONHAPO	186,364		36,866			149,498		
	HABITAT MEXICO	1,940		829			1,111		
	INMOBILIARIA TIJUANA-TECATE	84					84		
	INVI	19,093		8,047			11,046		
	ISSEMYM	113		113					



## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

	ISSFAM	869		112		725		20	12
	ISSSPEA	265		112				113	40
	ISSSTELEON	443		330		71			42
	ISSSTEP	85		85					
	ISSTECH	89		53				34	2
	IVEY	48						48	
	IVI	58,879						58,879	
	IVSOP	13,134		9,809					3,325
	LYFC	4,507		1,018		159		3,321	9
	PDZP SEDESOL	18,142						18,142	
	PEFVM	5,894						5,894	
	PEMEX	3,862		2,793				1,069	
	SEDESOL PET	25,023						25,023	
	SHF (FONDEO)	61,965		32,569				29,396	
	2008	SOFOLAS (AMFE)	118,419	50,681	67,738				
	BANCA (ABM)	107,309		96,983				6,420	3,906
	BANJERCITO	5,936		3,051		2,885			
	CEVI	411		411					
	CFE	2,223		2,223					
	COESVI	3,410		4				3,406	
	CONAVI	230,296	94,283	16,578	15,018	202	88,204	14,629	1,382
	COVEG	2,491		840				1,500	151
	FONACOT								
	FONHAPO	222,036		21,052				200,984	
	FOVILEON	5,095						5,095	
	HABITAT MEXICO	137		137					
	INFOVIR								
	INVI	22,742		7,028				15,714	
	INVITAB	744		464					280
	IPOVINAY								
	IPOVIPE	778						414	364
	ISSFAM	1,433		451		573		393	16
	ISSSTELEON	669		669					
	ITAVU	27,307		301				24,130	2,876
	IVEY	1,446						1,446	
	IVNL	147						147	
	LYFC	4,765		1,115				3,640	10
PDZP SEDESOL	560,385						560,385		
PEFVM	4,958						4,958		

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

	PEMEX	5,252		3,672				1,580	
	PROVIH	431		265				166	
	SEDESOL PET	1,190						1,190	
	SHF (FONDEO)	128,380		33,392				94,988	
	SOFOLES (AMFE)	85,347	44,556	39,099				1,076	616
2009	BANCA (ABM)	104,302		95,146				5,242	3,914
	BANJERCITO	8,349		4,779		3,570			
	CFE	2,892		2,892					
	CODEMUN	46		31					15
	COESVI								
	CONAVI	159,540	79,444	15,739	15,133	94	35,421	12,027	1,682
	COVEG	2,122		217				1,862	43
	COVEP								
	FONACOT								
	FONHAPO	180,929		22,351				158,578	
	FOVILEON	5,558						5,558	
	HABITAT MEXICO	2,789		977				1,812	
	IEVP								
	IMEVIS								
	IMUVI	56		33				21	2
	IMUVICO								
	INDIVI	30		30					
	INFOVIR								
	INVI	17,925		7,696				10,229	
	INVISUR	3,275		95				3,180	
	INVIVIENDA								
	IPOVINAY								
	IPROVIPE	114		114					
	ISSFAM	1,776		818		486		457	15
	ISSSPEA	44		32					12
	ISSSTELEON	668		263				327	78
	ISSTECH	12		12					
	ITAVU	1,522						1,373	149
IVEM	856		856						
IVEY	1,290		72				1,218		
IVNL	445						445		
IVSOP	2,885						2,885		
LYFC	3,296		304		783		2,075	134	
PDZP SEDESOL	517,818		50				517,768		

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

	PEFVM	5,176						5,176	
	PEMEX	1,245					1,245		
	PROVICH								
	PROVIH								
	SECODUVI	885		18			867		
	SEDESOL PET								
	SEMAVIHN								
	SEPI								
	SHF (FONDEO)	45,761		13,967			31,794		
	SOFOLES (AMFE)	43,860	13,047	30,607			168	38	
	SUBSAI - CHIS								
2010	BANCA (ABM)	93,517		87,926			5,591		
	BANJERCITO	3,543		1,423	2,120				
	CFE	2,349		839	863		293	354	
	COESVI								
	CONAVI	210,704	89,373	16,998	13,194	158	59,571	26,689	4,721
	COVEG								
	COPEP								
	FONACOT								
	FONHAPO	149,197		20,960			128,237		
	HABITAT MEXICO	4,008		1,377			2,631		
	IEVP								
	IMEVIS	149		149					
	IMUVI	57		57					
	IMUVICO	8					8		
	INFOVIR								
	INVI	19,409		8,324			11,085		
	INVISSLP								
	INVISUR								
	INVIVIENDA								
	IPOVINAY								
	IPROVIPE								
	ISSFAM	3,270		1,459		1,038	765	8	
	ISSSTELEON	182		37		33	98	14	
	ISSTECH	127		76			39	12	
	IVEM	7,743		380			7,363		
	IVEY	637					637		
IVNL									
PDZP SEDESOL	596,138					596,138			

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

	PEMEX	1,457						1,457	
	PROVICH	2,951						2,951	
	SEMAVIHN	3,570		1,151				2,419	
	SHF (FONDEO)	40,180		5,364		255		34,561	
	SOFOLES (AMFE)	33,437	4,239	28,999				199	
2011	BANCA (ABM)	109,805		103,742				6,063	
	BANJERCITO	4,700		2,473		2,227			
	CFE	1,622		631		555		257	179
	COESVI								
	CONAVI	165,704	90,362	11,339	11,751	35	33,082	16,079	3,056
	COVEG								
	FONACOT								
	FONHAPO	149,873		24,658				125,215	
	HABITAT MEXICO	3,130		1,347				1,783	
	IEVP								
	IMEVIS	266		189				77	
	IMUVI	4		1					3
	INDIVI	992							992
	INDUVIT	322		49				273	
	INVI	15,456		7,530				7,926	
	INVI-BCS	147		98				49	
	INVISSLP								
	INVIVIENDA								
	IPOVINAY								
	IPOVIPE								
	ISSFAM	5,251		2,463		1,781		1,000	7
	ISSSTELEON	344		102		101		130	11
	ISSTECH	462		87		191		172	12
	ISSTEY								
	IVEM	1,840		9				1,705	126
	IVEY	675		105				570	
	IVI								
	IVNL								
	PDZP SEDESOL	527,600						527,600	
	PEMEX	1,563						1,563	
SHF (FONDEO)	26,666		2,664		234		23,768		
SOFOLES (AMFE)	1,136		1,136						
2012	BANCA (ABM)	111,026		104,293				6,733	
	BANJERCITO	6,479		3,567		2,912			

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

	CEVI								
	CFE	3,755		1,148		1,715		479	413
	COESVI								
	CONAVI	209,374	103,968	15,850	14,462	327	42,360	29,689	2,718
	COVEG	525						525	
	FONACOT								
	FONHAPO	120,284		22,518				97,766	
	HABITAT MEXICO	4,692		2,049				2,643	
	IMEVIS	1,066		54				1,012	
	IMUVI								
	INDIVI	854							854
	INFOVIR								
	INVES								
	INVI	9,036		5,806				3,230	
	INVICAM								
	INVIVIENDA								
	ISSFAM	3,275		2,003		485		717	70
	ISSSTELEON	801		358		265		116	62
	IVEM	1,062		24				116	922
	IVEY	315						315	
	IVNL								
	PDZP SEDESOL	595,828						595,828	
	PEMEX	1,860						1,860	
	SHF (FONDEO)	70,212		4,397		70		65,745	
	SOFOLES (AMFE)	885		885					
2013	BANCA (CNBV)	137,120		78,314		48,932			9,874
	BANJERCITO	3,294		2,213		1,081			
	CFE	1,863		572		901		238	152
	COESVI								
	CONAVI	162,098	97,951	27,700	8,866	169	14,054	11,251	2,107
	COVEG	1,170						1,170	
	FONHAPO	71,855		24,394				47,461	
	HABITAT MEXICO	1,802		649				1,153	
	IMEVIS	1,660		76				1,584	
	INDIVI	321							321
	INFOVIR								
	INVI	8,547		4,157				4,390	
	INVIVIENDA								
ISSFAM	3,217		2,438		410		4	365	

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

	ISSSTELEON	790		331		287		101	71
	ITAVU								
	IVEM	1,100						928	172
	IVEY	137						137	
	IVNL								
	PDZP SEDESOL	80,273						80,273	
	PEMEX	1,509						1,509	
	SHF (FONDEO)	208,706	179	18,044	9	60		190,414	
	SOFOLES (AMFE)	783		783					
2014	BANCA (CNBV)	161,054		103,939		37,217			19,898
	BANJERCITO	1,923		1,294		629			
	CFE	1,969		654		859		247	209
	CONAVI	248,349	141,407	11,452	19,959	757	62,427	11,910	437
	COVEG	842						842	
	FONHAPO	101,316		20,459				80,857	
	HABITAT MEXICO	1,328		622				706	
	IMEVIS	2,845		153				2,692	
	INDIVI	165							165
	INVI	8,991		4,999				3,992	
	ISSFAM	2,903		2,205		2			696
	IVEM	1,055		18				888	149
	PDZP SEDESOL	2,774						1,043	1,731
	PEMEX	1,918						1,918	
	SHF (FONDEO)	204,309		15,463		4,700	25,936	158,210	
SOFOLES (AMFE)	126		126						
2015	BANCA (CNBV)	141,778		92,313		23,621			25,844
	BANJERCITO	1,808		952		782			74
	CFE	2,327		836		975		279	237
	CONAVI	201,223	151,984	9,825	18,482		7,834	12,921	177
	COVEG	764						764	
	FONHAPO	102,056		15,075				86,981	
	HABITAT MEXICO	810		519				291	
	IMEVIS	3,302		96				3,206	
	INDIVI	299							299
	INVI	461		461					
	ISSFAM	3,923	123	2,576		2		425	797
	IVEM	666						666	
	PEMEX	1,731						1,731	
SHF (FONDEO)	146,091	2	5,342	63	204	83,986	56,494		

Fuente. Conavi. [http://www.conavi.gob.mx:8080/Financiamientos/cubo\\_finan.aspx](http://www.conavi.gob.mx:8080/Financiamientos/cubo_finan.aspx). Febrero de 2016.

**Anexo 2.12. Financiamiento. Monto ejercido en vivienda por el INFONAVIT 1994-2015 (en millones de pesos).**

Año	Total	Viviendas Nuevas		Viviendas Usadas		Mejoramientos	Otros programas
		Cofinanciamientos y Subsidios	Crédito Individual	Cofinanciamientos y Subsidios	Crédito Individual	Crédito Individual	Crédito Individual
	1,483,329.45	189,384.33	1,051,906.26	53,105.14	162,301.22	13,550.29	13,082.21
1994	8,662.78		8,433.87			162.11	66.79
1995	8,921.11		8,783.73			90.44	46.93
1996	11,569.84		11,371.42			127.98	70.44
1997	11,495.34		11,274.20			134.74	86.39
1998	14,897.31		14,461.15			291.07	145.09
1999	31,991.30		30,963.67			480.25	547.39
2000	43,374.21		42,305.01			521.18	548.03
2001	37,241.07		36,516.16			354.08	370.83
2002	51,308.72		50,360.23			395.54	552.95
2003	55,915.91		54,613.09			306.76	996.06
2004	59,129.89		58,357.88			130.15	641.86
2005	77,866.14	15,288.91	61,661.19			167.37	748.68
2006	91,602.26	21,614.14	69,247.56			152.55	588.01
2007	88,535.39	9,156.53	78,815.74			155.91	407.21
2008	107,675.73	27,555.18	78,774.22			292.03	1,054.30
2009	98,297.31	21,958.85	74,758.73			469.39	1,110.33
2010	122,466.34	21,111.89	68,850.39	7,600.09	22,956.72	913.74	1,033.51
2011	118,509.17	22,169.28	61,928.38	12,617.40	18,409.28	2,441.93	942.91
2012	109,078.41	16,394.42	54,525.17	11,299.25	23,328.35	2,663.90	867.33
2013	103,248.54	11,432.07	53,444.18	7,784.39	27,440.13	2,316.22	831.55
2014	111,344.29	10,575.36	59,252.58	6,437.80	33,732.44	484.51	861.59
2015	120,198.38	12,127.70	63,207.70	7,366.20	36,434.31	498.43	564.04

Fuente. Conavi. [http://www.conavi.gob.mx:8080/Financiamientos/cubo\\_finan.aspx](http://www.conavi.gob.mx:8080/Financiamientos/cubo_finan.aspx). Febrero de 2016.

**Anexo 2.13. Financiamiento. Monto ejercido en vivienda por el FOVISSSTE 1994-2015 (en millones de pesos).**

Año	Total	Viviendas Nuevas		Viviendas Usadas		Mejoramientos	Otros programas
		Cofinanciamientos y Subsidios	Crédito Individual	Cofinanciamientos y Subsidios	Crédito Individual	Crédito Individual	Crédito Individual
	419,000.67	11,825.01	331,581.89	3,003.89	66,758.13	707.46	5,124.29
1994	1,905.17	0.00	1,814.42	0.00	0.00	87.31	3.45
1995	1,383.94	0.00	1,310.33	0.00	0.00	71.06	2.55
1996	1,498.59	0.00	1,407.58	0.00	0.00	84.86	6.15
1997	1,669.66	0.00	1,574.97	0.00	0.00	86.78	7.91
1998	1,921.85	0.00	1,893.00	0.00	0.00	28.85	0.00
1999	2,860.91	0.00	2,782.56	0.00	0.00	78.35	0.00
2000	3,512.49	0.00	3,421.10	0.00	0.00	17.17	74.22
2001	4,977.20	0.00	4,939.40	0.00	0.00	6.77	31.03
2002	3,561.72	0.00	3,560.62	0.00	0.00	0.92	0.19
2003	17,494.98	0.00	17,127.43	0.00	0.00	0.09	367.47
2004	17,103.73	0.00	16,763.79	0.00	0.00	17.38	322.57
2005	15,327.78	0.00	14,968.00	0.00	0.00	5.60	354.18
2006	25,179.55	1.75	24,475.37	0.00	0.00	13.43	689.00
2007	22,414.46	1,229.89	20,819.96	0.00	0.00	13.78	350.84
2008	30,783.47	2,020.85	28,174.99	0.00	0.00	56.60	531.04
2009	47,491.07	930.93	36,969.96	0.00	8,922.07	27.93	640.18
2010	40,593.15	780.16	31,513.09	287.44	7,559.64	15.10	437.70
2011	34,404.42	1,363.36	26,330.25	470.80	5,681.75	20.16	538.10
2012	32,454.27	1,522.53	23,186.49	526.01	7,033.57	24.46	161.21
2013	34,183.60	1,579.61	21,944.03	630.17	9,839.27	25.91	164.61
2014	38,452.44	1,303.06	23,732.74	573.53	12,603.97	10.08	229.07
2015	39,826.21	1,092.86	22,871.83	515.94	15,117.86	14.89	212.83

Fuente. Conavi. [http://www.conavi.gob.mx:8080/Financiamientos/cubo\\_finan.aspx](http://www.conavi.gob.mx:8080/Financiamientos/cubo_finan.aspx). Febrero de 2016.



**Anexo 2.14. Financiamiento. Monto ejercido en vivienda por Otros organismos 1994-2015 (en millones de pesos).**

Año	Organismo	Total	Viviendas Nuevas		Viviendas Usadas		Mejoramientos		Otros programas
			Cofinanciamientos y Subsidios	Crédito Individual	Cofinanciamientos y Subsidios	Crédito Individual	Cofinanciamientos y Subsidios	Crédito Individual	Crédito Individual
		1,548,336.3	96,233.5	1,152,616.3	5,998.3	99,040.3	23,500.4	97,716.5	73,230.9
1994	BANCA (ABM)	18,691.3		18,691.3					
	BANOBRAS	349.7		65.1				32.4	252.2
	CFE	118.4		118.4					
	FICAPRO	28.9		28.9					
	FIVIDESU	356.0		351.2				4.8	
	FONHAPO	457.4		389.6				56.1	11.8
	INVI-BCS	0.3		0.3					
	ISSFAM	100.4				68.1		32.2	
	ITAVU	233.4		233.4					
	IVCOL								
	IVEY	16.8		16.8					
	IVSOP	1.7		0.2				1.5	
	PEMEX	25.8		25.8					
	PROGRAMA DE AUTOCONSTRUCCION	183.7		111.4				72.2	
	PRONASOL	289.0							289.0
PROVICH	0.4						0.4		
PROVIH									
SHF (FONDEO)	2,929.7		2,929.7						
1995	BANCA (ABM)	5,528.0		5,528.0					
	BANOBRAS	229.0		59.6				25.8	143.6
	CEVI	8.3						8.3	
	CFE	133.5		133.5					
	COESVI	2.7						2.7	
	FICAPRO	148.3		125.1				0.7	22.5
	FIGAMA								
	FIVIDESU	485.5		474.8				10.7	
	FONHAPO	395.1		352.9				26.2	16.0
	INFOVIR	20.6							20.6
	INVES	5.2		5.2					
	INVITAB	16.0						16.0	
	IPROVINAY	5.3						4.9	0.4
ISSFAM	28.0				22.6		5.4		

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

	IVECOL	18.9		18.9					
	IVEQRO	0.1		0.1					
	IVEY	16.5		16.5					
	PEMEX	85.0		30.4				54.6	
	PROGRAMA DE AUTOCONSTRUCCION	157.5		35.8				121.6	
	SHF (FONDEO)	3,125.6		3,125.6					
1996	BANCA (ABM)	1,198.9		1,198.9					
	BANOBRAS	48.8							48.8
	CFE	218.3		218.3					
	CONSEJOS MUNICIPALES	61.3						61.3	
	COPLADE	0.0						0.0	
	COPROVI								
	DIF	0.0						0.0	
	FDM	2.7						2.7	
	FICAPRO	287.1		252.4					34.7
	FIVIDESU	500.0		498.0				2.0	
	FONHAPO	524.4		396.8				107.8	19.8
	FPEE	5.0		2.0				3.0	
	INDIVI								
	INT-VIV	0.1		0.1					
	INVICAM	1.0						1.0	
	INVIMOR	0.1							0.1
	INVITAB	9.8						9.8	
	IPROVINAY	44.9		44.9					
	ISSFAM	124.7				112.1		12.6	
	IVECOL	5.3		5.3					
	IVSOP	38.0							38.0
	JOR-AGRIC	1.8						1.8	
	PEMEX	204.1		64.9				139.1	
PROGRAMA DE AUTOCONSTRUCCION	430.7		22.0				408.7		
SHF (FONDEO)	1,753.1		1,753.1						
SUBSAI - CHIS	4.4		4.4						
1997	BANCA (ABM)	1,294.4		1,294.4					
	BANOBRAS	67.6							67.6
	CEVI	24.8						24.8	
	CFE	242.0		242.0					
	COESVI	1.1						1.1	

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

	CONSEJOS MUNICIPALES	65.5					65.5	
	COVEG	21.1		5.4			15.7	
	FICAPRO	671.2		645.6				25.6
	FIVIDESU	211.6		210.0			1.6	
	FONHAPO	407.6		324.1			80.0	3.5
	IMEVIS	10.3					10.3	
	INDECO	2.6		0.6			2.1	
	INFOVIR	1.5						1.5
	INI	0.4					0.4	
	INT-VIV	2.4					2.4	
	INVES	7.1					7.1	
	INVICAM	6.9					6.9	
	INVIES	15.2		15.2				
	INVISSLP	7.0					7.0	
	INVIMOR	0.2		0.2				
	INVITAB	10.1		10.1				
	INVIVIENDA	0.1		0.1				
	IPOVINAY	2.2		2.2				
	ISSFAM	79.9				79.9		
	IVECOL	11.3		1.4			9.9	
	IVI	12.2					12.2	
	IVSOP	31.2		1.4				29.8
	PEMEX	396.2		147.2			249.0	
	PEV-HGO	8.5					8.5	
	PROGRAMA DE AUTOCONSTRUCCION	306.7		44.9			261.8	
	PROGRAMA EMERGENTE DE VIVIENDA	262.4		129.7			70.1	62.6
	PROVICH	2.6					2.6	
	PROVIH	15.8		2.1			4.4	9.3
	SHF "PROSAVI"	8.3		8.3				
	SHF (FONDEO)	3,128.0		3,128.0				
1998	BANCA (ABM)	1,057.8		1,057.8				
	BANOBRAS	103.1						103.1
	CFE	253.2		253.2				
	COESVI	20.9		3.1			13.8	4.0
	CONSEJOS MUNICIPALES	42.9					42.9	
	COPLADE	79.7		55.8			13.0	10.9
	COPROVI	20.6		19.0				1.6

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

	COVEG	23.4		3.7				19.7	
	COVEP	14.4		14.4					
	FICAPRO	99.2		99.2					
	FIVIDESU	162.1		152.0				10.1	
	FONHAPO	313.1		292.4				19.9	0.7
	IEVP	13.5		13.5					
	IMEVIS	12.7						12.7	
	INDECO	0.9						0.9	
	INDIVI	1.4		1.4					
	INFOVIR	52.3							52.3
	INI	0.9						0.9	
	INT-VIV	1.3						1.3	
	INVI-BCS								
	INVICAM	1.8						1.8	
	INVISSLP	26.2		17.2				9.0	
	INVITAB	13.2						13.2	
	INVIVIENDA	23.0		23.0					
	IPROVINAY	28.2		17.2				2.3	8.7
	ISSFAM	107.9				97.9		10.0	
	IVECOL	2.6		2.1				0.5	
	IVEM	100.4		100.4					
	IVEQRO	0.1						0.1	
	IVI	170.6		160.6				10.0	
	IVSOP	43.4		4.2				5.9	33.2
	JOR-AGRIC	0.1		0.0				0.1	
	PEMEX	864.4		570.3				294.1	
	PEV-HGO	4.7						4.7	
	PI	30.0		30.0					
	PROGRAMA DE AUTOCONSTRUCCION	52.3						52.3	
	PROVIH	6.3						6.3	
	SHF "PROSAVI"	374.6		374.6					
	SHF (FONDEO)	3,811.0		3,811.0					
	SNTE-FOVI	0.8						0.8	
	VIVAH	172.9		162.6				10.4	
1999	BANCA (ABM)	465.8		465.8					
	BANOBRAS	2.3							2.3
	CFE	284.1		284.1					
	COESVI	2.6		2.6					

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

CONSEJOS MUNICIPALES	67.0						67.0	
COVEG	64.2		27.0				15.6	21.5
FICAPRO	224.2		224.2					
FIVIDESU	78.6		42.1				36.5	
FONHAPO	337.3		289.0				46.2	2.0
FOVILEON	17.4						17.4	
IMEVIS	6.1		5.7					0.4
INDECO	0.8						0.8	
INDIVI	9.6		9.6					
INFOVIR	29.1		2.9				26.2	
INI	22.9						22.9	
INT-VIV	5.2		4.0				1.2	
INVI-BCS	2.1		2.1					
INVICAM	7.7						7.7	
INVISSLP	4.3						4.3	
INVITAB	14.4		3.5				10.9	
INVIVIENDA	10.3		7.2				3.1	
IPOVINAY	26.7		26.7					
IPOVIPE	9.5						2.0	7.5
ISSEG	94.9		42.7				6.8	45.4
ISSFAM	117.6				58.8		58.0	0.8
IVECOL	2.4		2.4					
IVEQRO	0.0						0.0	
IVEY	3.6		3.6					
IVI	10.3						10.3	
IVSOP	32.8		1.7				4.7	26.3
JOR-AGRIC	0.0						0.0	0.0
PEMEX	632.2		554.0				78.3	
PEV-HGO	4.2						4.2	
PI	20.7		20.7					
PROGRAMA DE AUTOCONSTRUCCION	3.9						3.9	
PROGRAMA EMERGENTE DE VIVIENDA	381.0		381.0					
PROVICH	212.2		16.2				196.1	
SHF "PROSAVI"	889.9		889.9					
SHF (FONDEO)	3,004.7		3,004.7					
SNTE-FOVI	16.0						16.0	
VIVAH	266.6		266.6					

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

2000	ADI	18.2		18.2				
	BANCA (ABM)	638.1		638.1				
	CFE	503.7		503.7				
	COESVI	104.4		104.4				
	CONSEJOS MUNICIPALES	29.8					29.8	
	COPROVI	10.0		7.2			2.8	
	COVEG	31.5					31.5	
	FICAPRO	221.5		221.5				
	FIVIDESU	42.6		33.6			9.0	
	FONHAPO	564.6		433.1			131.5	
	INDIVI	2.5		2.5				
	INFOVIR	135.9		7.3			2.7	126.0
	INI	1.1					1.1	
	INVI-BCS							
	INVICAM	128.0		89.4			38.5	
	INVISSLP	5.9					5.9	
	INVITAB	32.2		4.0			28.1	
	INVIVIENDA	507.7		414.6			93.1	
	IPROVIPE	454.8					454.8	
	ISSEG	102.9		58.8			7.0	37.1
	ISSFAM	134.7				27.6	107.1	
	ITAVU	23.0					23.0	
	IVEQRO							
	IVI	10.2					10.2	
	IVSOP	151.7		66.6			6.9	78.1
	JOR-AGRIC	1.9					1.9	
	PEMEX	1,127.0		993.6			133.4	
	PI	78.5		78.5				
	PROVIH	8.2		8.2				
	SECODUVI	32.7		20.3			12.4	
SEDESOL	4.0					4.0		
SHF "PROSAVI"	668.1		668.1					
SHF (FONDEO)	5,868.8		5,868.8					
SNTE-FOVI	9.5					9.5		
SUBSAI - CHIS	6.1		6.1					
VIVAH	539.6		535.5			4.1		
2001	BANCA (ABM)	2,321.1		2,321.1				
	BANOBRAS	112.7					112.7	
	CFE	477.0		477.0				

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

	COESVI	5.3					3.8	1.5
	COPROVI	3.3					3.3	
	COVEG	39.0		5.4			33.2	0.3
	FONHAPO	47.1		22.4			24.8	
	INDIVI	2.1		2.1				
	INFOVIR	26.6						26.6
	INI	1.7					1.7	
	INVI	1,261.1		849.3			411.8	
	INVICAM	15.1					14.4	0.7
	INVITAB	8.3					8.3	
	INVIVIENDA	50.8		41.5			9.3	
	ISSEG	128.0		67.3			8.9	51.7
	ISSFAM	147.2					147.2	
	ITAVU	60.7					60.7	
	IVSOP	80.9						80.9
	JOR-AGRIC	1.9					1.9	
	PEMEX	1,155.0		1,028.3			126.7	
	PI	55.1		55.1				
	PIV	1,511.2		1,511.2				
	SDUCOP	10.6					10.6	
	SECODUVI	36.4		27.3			9.0	
	SEDESOL	7.4		0.2			7.3	
	SEDESOL PET	78.3					78.3	
	SHF "PROSAVI"	1,565.0		1,565.0				
SHF (FONDEO)	10,881.6		10,881.6					
SNTE-FOVI	7.9					7.9		
VIVAH	437.8		410.2			27.6		
2002	BANCA (ABM)	5,414.4		5,414.4				
	CAMPECHE-IMSS	5.6					5.6	
	CEVI	13.8					13.8	
	CFE	497.0		497.0				
	CONSEJOS MUNICIPALES	5.7					5.7	
	COVEG	39.2					39.2	
	FONHAPO	996.1		692.7			290.7	12.7
	FOVIM	73.7		73.7				
	IMEVIS	30.0		2.7			27.3	
	INDESALUD	5.7					5.7	
	INDIVI	0.1		0.1				
	INI	0.1					0.1	

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

	INVI	3,352.2		2,390.0				962.2	
	INVICAM	18.0						18.0	
	INVIVIENDA	0.3		0.3				0.0	
	ISSEG	198.0		90.8				10.6	96.6
	ISSFAM	127.4				82.1		45.3	
	ITAVU	55.7						55.7	
	IVSOP	85.4							85.4
	JOR-AGRIC	2.8						2.8	
	PEMEX	1,074.8		1,074.8					
	PI	27.5		27.5					
	SDUCOP	3.7						3.7	
	SECODUVI	37.2		21.8				15.4	
	SEDESOL	0.1						0.1	
	SEDESOL PET	171.1						171.1	
	SEDUCOP	10.1						10.1	
	SHF "PROSAVI"	912.7		912.7					
	SHF (FONDEO)	9,283.6		9,283.6					
	SNTE-FOVI	7.1						7.1	
	SOFOLES (AMFE)	542.5		542.5					
2003	ADI	8,335.3		8,335.3					
	BANCA (ABM)	9,935.0		9,935.0					
	BANOBRAS	316.0		316.0					
	CFE	579.0		579.0					
	COESVI	12.0						12.0	
	CPPP	154.0		154.0					
	CPTLR	43.9		43.9					
	DPCET	7.3		7.3					
	DPE	343.4		343.4					
	FONHAPO	1,424.3		731.3				687.8	5.2
	FOVIM	76.7							76.7
	HABITAT MEXICO	134.1		134.1					
	ICTSGEM	12.5		12.5					
	INVI	1,383.7		1,102.4				281.3	
	INVICAM	0.1						0.1	
	INVIES	21.6						4.8	16.8
	INVIVIENDA	42.8		22.8				20.0	
	IPTSE	140.0							140.0
ISSEG	184.5		92.8				11.2	80.4	
ISSEMYM	38.2		29.3					8.9	



## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

	ISSET	4.7		4.7				
	ISSFAM	547.9		420.9		75.2		51.8
	ISSSPEA	42.2		30.2				12.0
	ISSSTELEON	15.2		15.2				
	ISSSTESON	201.6		201.6				
	ISSSTEZAC	24.0		24.0				
	ISSTEY	7.2		7.2				
	IVI- CONSTRUCTORES							
	IVSOP	114.2						114.2
	JOR-AGRIC	3.8					3.8	
	PCE	135.5		135.5				
	PEMEX	1,704.8		1,473.2			231.6	
	PI	28.2		28.2				
	PROM-IND-EDO	157.7		157.7				
	PROVIVAH	54.3		54.3				
	SECODUVI	34.0		15.5			18.4	
	SEDESOL	0.1					0.1	
	SEDESOL PET	44.9					44.9	
	SHF "PROSAVI"	434.0		434.0				
	SHF (FONDEO)	13,645.1		13,645.1				
	SNTE-FOVI	14.9		8.6			6.3	
	SOFOLES (AMFE)	898.1		898.1				
2004	ADI							
	BANCA (ABM)	18,405.0		18,405.0				
	CFE	546.3		546.3				
	CODEMUN	150.5		55.3			95.2	
	CPPP	130.5		130.5				
	DPE	504.6		495.8				8.7
	FONHAPO	1,886.9		1,438.4			311.2	137.3
	FOVIM	89.0					89.0	
	HABITAT MEXICO	88.1		88.1				
	INDIVI							
	INVI	2,415.7		1,491.8			923.9	
	IPROVIPE							
	ISSEG	208.8		113.3			9.8	85.6
	ISSEMYM	37.8		25.9			12.0	
	ISSFAM	538.3		527.4			5.0	5.9
	ISSSPEA	16.6		8.7			5.7	2.2
ISSSTELEON	36.3		19.6		12.9		3.8	

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

	ISSSTEZAC	24.0		24.0					
	ISSTECH	27.6		14.4				12.4	0.7
	ISSTEY	10.2		7.8				2.1	0.3
	IVEM	0.5						0.5	
	IVSOP	122.0							122.0
	LYFC	1,128.4		681.8				439.4	7.2
	PEMEX	1,687.2		1,529.4				157.8	
	PROVICH	163.8		60.8				103.0	
	SECODUVI	27.3		13.6				13.7	
	SEDESOL PET	151.2						151.2	
	SEPI	7.0		7.0					
	SHF "PROSAVI"	379.7		379.7					
	SHF (FONDEO)	20,138.2		20,138.2					
	SNTE-FOVI	10.7		3.7				6.9	
	SOFOLAS (AMFE)	3,411.9		3,411.9					
2005	BANCA (ABM)	31,021.8		31,021.8					
	CFE	511.5		511.5					
	CODEMUN	6.1		6.1					
	COVEG	25.3						25.3	
	FONHAPO	2,140.0		1,430.8				709.2	
	HABITAT MEXICO	69.8		69.8					
	INVI	1,705.2		1,248.7				456.5	
	I PROVINAY	3.2		3.2					
	ISSEG	210.6		189.2				7.7	13.7
	ISSFAM	535.1		474.1				57.8	3.2
	ISSSPEA	13.1		6.5				4.0	2.6
	ISSTECH	31.4		18.9				10.1	2.4
	IVSOP	101.5							101.5
	JOR-AGRIC	2.3						2.3	
	LYFC	1,218.8		725.3				421.1	72.4
	PEFVM	84.2						84.2	
	PEMEX	1,905.3		1,816.3				89.0	
	PROVIVAH	3.1		3.1					
	SEDESOL PET	52.3						52.3	
	SHF "PROSAVI"	430.1		430.1					
SHF (FONDEO)	16,461.4		16,461.4						
SOFOLAS (AMFE)	9,742.5		9,742.5						
2006	3x1 MIGRANTES	2.0						1.7	0.3
	BANCA (ABM)	46,982.3		46,982.3					

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

	CFE	411.6		411.6					
	COVEG	34.2		23.2					11.0
	CPPP	65.1		65.1					
	DPE	36.9		34.6				0.3	1.9
	FONACOT	1,823.4							1,823.4
	FONHAPO	3,762.4		2,693.7				1,068.7	0.0
	HABITAT MEXICO	135.5		135.5					
	INDIVI	33.1		33.1					
	INVES	6.9		4.6				2.3	
	INVI	1,177.5		751.7				425.8	
	ISSET	6.9		2.8				4.1	
	ISSFAM	624.1		162.1		412.0		45.8	4.1
	ISSSPEA	35.0		23.3				6.3	5.4
	ISSSTELEON	162.5		150.9					11.6
	ISSSTEP	39.8		39.8					
	ISSTECH	29.8		16.2				12.1	1.5
	ISSTEY	11.0		11.0					
	IVSOP	163.5							163.5
	LYFC	1,566.7		703.4		126.3		717.5	19.5
	PDZP SEDESOL	1,189.7						1,173.6	16.1
	PEFVM	124.2						124.2	
	PEMEX	2,759.1		2,631.6				127.5	
	PROVIVAH	4.8		4.8					
	SEDESOL PET	46.1						46.1	
	SHF "PROSAVI"	250.6		250.6					
	SHF (FONDEO)	11,147.9		11,130.6				17.3	
	SOFOLES (AMFE)	32,867.3	14,994.7	17,872.7					
	UPYSSET	20.1						20.1	
2007	BANCA (ABM)	65,488.6		65,488.6					
	BANJERCITO	650.8		516.9		133.9			
	CFE	631.5		631.5					
	CONAVI	3,745.9	1,998.3	1,302.0	222.5	3.3	188.2	18.8	12.8
	DPE	692.5		688.4				4.1	
	FONACOT	1,842.7							1,842.7
	FONHAPO	1,936.7		1,081.1				855.5	
	HABITAT MEXICO	124.6		74.6				50.0	
	INMOBILIARIA TIJUANA-TECATE	5.5						5.5	
	INVI	1,820.2		1,290.6				529.6	
	ISSEMYM	19.5		19.5					

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

	ISSFAM	309.5		151.0		152.5		3.4	2.5	
	ISSSPEA	43.7		26.1				8.4	9.2	
	ISSSTELEON	141.7		107.2		22.8			11.8	
	ISSSTEP	19.8		19.8						
	ISSTECH	24.4		14.1				9.1	1.2	
	IVEY	0.3						0.3		
	IVI	24.9						24.9		
	IVSOP	310.5		145.9					164.6	
	LYFC	1,754.1		880.6		131.7		738.4	3.3	
	PDZP SEDESOL	83.9						83.9		
	PEFVM	126.6						126.6		
	PEMEX	2,123.1		2,029.6				93.5		
	SEDESOL PET	38.7						38.7		
	SHF (FONDEO)	11,180.4		10,991.8				188.6		
	SOFOLAS (AMFE)	55,093.0	17,210.5	37,882.5						
	2008	BANCA (ABM)	61,457.8		55,755.1				3,731.2	1,971.6
		BANJERCITO	1,518.9		1,072.5		446.4			
CEVI		14.2		14.2						
CFE		980.8		980.8						
COESVI		7.2		0.3				6.9		
CONAVI		4,894.9	3,016.6	685.4	572.8	10.6	458.7	129.9	21.0	
COVEG		117.3		83.6				25.8	7.9	
FONACOT		2,067.5							2,067.5	
FONHAPO		2,151.5		821.2				1,330.3		
FOVILEON		177.2						177.2		
HABITAT MEXICO		5.0		5.0						
INFOVIR		8.0							8.0	
INVI		1,690.5		1,027.0				663.5		
INVITAB		29.2		22.8					6.4	
IPOVINAY		24.9		21.3				3.6		
IPROVIPE		150.8		117.2				11.0	22.6	
ISSFAM		373.1		154.0		128.2		87.4	3.5	
ISSSTELEON		215.4		215.4						
ITAVU		487.5		7.5				51.9	428.1	
IVEY		33.1		20.6				12.5		
IVNL	19.2		13.4				5.8			
LYFC	2,141.5		996.2				1,128.0	17.3		
PDZP SEDESOL	3,866.1						3,866.1			
PEFVM	125.0						125.0			

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

	PEMEX	3,254.0		3,107.6				146.5	
	PROVIH	16.7		11.8				5.0	
	SEDESOL PET	54.6						54.6	
	SHF (FONDEO)	11,834.8		11,316.1				518.6	0.0
	SOFOLAS (AMFE)	41,517.5	14,625.5	25,999.8				614.0	278.2
2009	BANCA (ABM)	51,028.3		46,046.4				3,041.5	1,940.4
	BANJERCITO	2,220.7		1,474.4		746.3			
	CFE	1,286.8		1,286.8					
	CODEMUN	10.6		7.0					3.7
	COESVI	6.8						6.8	
	CONAVI	4,872.7	2,941.8	916.6	658.2	5.2	199.5	118.3	33.2
	COVEG	79.6		32.8				33.7	13.1
	COVEP	1.4		1.4					
	FONACOT	760.8							760.8
	FONHAPO	2,363.8		927.5				1,436.2	
	FOVILEON	203.4						203.4	
	HABITAT MEXICO	31.2		23.3				7.9	
	IEVP	74.6				9.6			65.0
	IMEVIS	7.5		0.2				7.3	
	IMUVI	1.7		1.0				0.6	0.0
	IMUVICO	0.5		0.5					
	INDIVI	1.8		1.8					
	INFOVIR	57.2		57.2					
	INVI	1,127.7		771.8				355.8	
	INVISUR	4.9		1.4				3.6	
	INVIVIENDA	26.2		6.0				20.2	
	IPOVINAY	0.4						0.4	
	IPOVIPE	132.8		132.8					
	ISSFAM	1,060.6		469.2		135.6		451.4	4.3
	ISSSPEA	10.3		7.9					2.3
	ISSSTELEON	223.7		87.7				109.6	26.3
	ISSTECH	2.6		2.6					
	ITAVU	79.6						3.9	75.7
	IVEM	59.2		23.8				35.4	
IVEY	96.7		82.2				14.5		
IVNL	2.3						2.3		
IVSOP	43.8						13.3	30.5	
LYFC	1,558.6		238.5		713.0		486.7	120.3	
PDZP SEDESOL	4,019.9		2.8				3,851.1	166.0	

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

	PEFVM	138.7						138.7	
	PEMEX	124.1						124.1	
	PROVICH	11.6						11.6	
	PROVIH	8.7		8.0				0.7	
	SECODUVI	32.0		1.7				30.3	
	SEDESOL PET	33.3						33.3	
	SEMAVIHN	42.7		22.9				19.8	
	SEPI	13.3		9.2				4.1	
	SHF (FONDEO)	5,573.2		5,390.9				182.3	
	SOFOLES (AMFE)	17,371.9	4,691.0	12,535.8				104.5	40.6
	SUBSAI - CHIS	2.4						2.4	
2010	BANCA (ABM)	57,493.0		52,292.0				3,664.2	1,536.8
	BANJERCITO	1,373.3		485.4		887.9			
	CFE	1,064.0		341.8		409.1		130.9	182.2
	COESVI	1.3						1.3	
	CONAVI	5,795.1	3,546.7	819.8	601.3	9.1	397.4	344.9	75.9
	COVEG	57.6		57.6					
	COVEP	41.8		20.8				16.5	4.4
	FONACOT	759.1							759.1
	FONHAPO	2,569.0		1,086.9				1,482.0	
	HABITAT MEXICO	64.6		34.2				30.4	
	IEVP	11.2		11.2					
	IMEVIS	7.9		7.9					
	IMUVI	13.9		11.6		0.3			2.0
	IMUVICO	1.1		0.9				0.2	
	INFOVIR	81.6		81.6					
	INVI	1,360.0		686.8				673.1	
	INVISSLP	95.3		1.6				10.5	83.3
	INVISUR	73.6		1.4				72.2	
	INVIVIENDA	61.2		23.3		0.1		37.8	
	I PROVINAY	6.8		2.1				4.8	
	I PROVIPE	38.9		21.0					17.9
	ISSFAM	1,146.1		563.8		293.0		278.1	11.2
	ISSSTELEON	63.4		13.1		11.5		34.7	4.1
ISSTECH	59.7		34.6				17.8	7.2	
IVEM	38.2		7.0				20.0	11.2	
IVEY	75.8		70.2				5.6		
IVNL	13.2		7.8				5.4		
PDZP SEDESOL	4,880.9						4,560.9	320.0	

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

	PEMEX	157.7					157.7		
	PROVICH	81.2					81.2		
	SEMAVIHN	122.2		103.6			18.6		
	SHF (FONDEO)	2,382.9		2,026.4		154.6	201.9		
	SOFOLAS (AMFE)	10,194.6	1,813.7	8,131.4			140.0	109.5	
2011	BANCA (ABM)	78,101.4		71,540.2			4,576.2	1,985.0	
	BANJERCITO	1,874.3		882.0		938.3		54.0	
	CFE	750.5		273.5		270.3	113.5	93.2	
	COESVI	81.3		29.3			47.5	4.4	
	CONAVI	5,169.9	3,502.5	702.9	552.8	2.1	192.6	163.1	53.8
	COVEG	90.6		90.6					
	FONACOT	476.6							476.6
	FONHAPO	3,147.3		1,358.5				1,788.8	
	HABITAT MEXICO	58.4		35.9				22.4	
	IEVP	2.1				2.1			
	IMEVIS	12.7		11.4		0.3		0.9	0.1
	IMUVI	12.7		1.1		0.3		7.3	4.1
	INDIVI	103.5							103.5
	INDUVIT	30.6		17.1				13.6	
	INVI	1,899.4		1,538.7				360.7	
	INVI-BCS	78.8		74.6				4.2	
	INVISSLP	54.1		9.8				44.3	
	INVIVIENDA	18.4						18.4	
	IPOVINAY	0.6						0.6	
	IPOVIPE	7.5		7.5					
	ISSFAM	1,766.5		875.4		462.3		396.2	32.7
	ISSSTELEON	134.2		40.8		41.6		48.2	3.5
	ISSTECH	232.5		42.3		90.2		83.6	16.4
	ISSTEY	2.6		2.6					
	IVEM	304.3		48.2				15.8	240.2
	IVEY	94.4		87.9				6.5	
	IVI	117.8		89.7		27.2		0.9	
	IVNL	2.1						2.1	
	PDZP SEDESOL	3,877.2						3,652.9	224.3
	PEMEX	174.3						174.3	
	SHF (FONDEO)	1,588.6		1,046.4		110.1		432.0	
	SOFOLAS (AMFE)	399.3		399.3					
2012	BANCA (ABM)	90,595.3		82,770.8			5,524.7	2,299.9	
	BANJERCITO	2,654.6		1,406.8		1,190.6		57.1	

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

	CEVI	1.3		1.3					
	CFE	2,652.3		800.8		1,212.7		339.6	299.2
	COESVI	2.3		2.3					
	CONAVI	7,374.3	5,004.8	855.6	760.9	19.8	341.5	340.2	51.5
	COVEG	19.7						19.7	
	FONACOT	88.8							88.8
	FONHAPO	2,653.2		1,329.2				1,324.0	
	HABITAT MEXICO	92.7		56.5				36.2	
	IMEVIS	6.3		3.2		0.6		2.5	
	IMUVI	1.1		0.1					1.0
	INDIVI	94.2							94.2
	INFOVIR	17.5							17.5
	INVES	42.0		41.5				0.5	
	INVI	1,587.5		1,443.1				144.4	
	INVICAM	4.8		3.3				1.5	
	INVIVIENDA	17.0		1.7				15.3	
	ISSFAM	1,574.4		1,047.8		171.5		277.4	77.7
	ISSSTELEON	324.5		151.7		108.9		41.2	22.7
	IVEM	123.3		47.6				1.3	74.4
	IVEY	40.1		37.1				3.0	
	IVNL	1.1						1.1	
	PDZP SEDESOL	4,302.7						3,958.8	343.9
	PEMEX	214.5						214.5	
	SHF (FONDEO)	2,327.3		941.0		28.8		1,357.5	
	SOFOLES (AMFE)	445.1		445.1					
2013	BANCA (CNBV)	102,835.9		63,809.9		30,611.8			8,414.1
	BANJERCITO	1,370.5		871.3		480.5			18.7
	CFE	1,362.8		411.1		664.6		172.8	114.3
	COESVI	40.5		3.0				33.9	3.6
	CONAVI	7,812.5	5,532.3	1,389.4	518.6	10.6	191.9	128.1	41.5
	COVEG	23.9						23.9	
	FONHAPO	2,390.5		1,621.5				768.9	
	HABITAT MEXICO	31.3		18.7				12.6	
	IMEVIS	11.1		3.3				7.8	
	INDIVI	82.2							82.2
	INFOVIR	1.0							1.0
	INVI	949.0		718.2				230.8	
	INVIVIENDA	2.6						2.6	
	ISSFAM	1,438.5		1,096.4		174.7		9.6	157.9



## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

	ISSSTELEON	329.1		140.4		123.6		37.2	27.9
	ITAVU	5.6		3.9				1.7	
	IVEM	13.2						7.3	5.9
	IVEY	2.0						1.0	1.0
	IVNL	4.0		3.1				0.9	
	PDZP SEDESOL	3,392.5						663.9	2,728.6
	PEMEX	180.1						180.1	
	SHF (FONDEO)	13,438.2	61.0	9,436.0	3.1	31.2		3,906.8	
	SOFOLES (AMFE)	290.5		290.5					
2014	BANCA (CNBV)	128,067.4		78,226.0		29,429.5	5,774.6		14,637.3
	BANJERCITO	989.5		558.9		379.6			51.0
	CFE	1,540.8		506.3		671.7		194.6	168.1
	CONAVI	11,494.2	8,209.9	622.6	1,147.7	2.0	896.4	291.9	323.7
	COVEG	22.8						22.8	
	FONHAPO	2,995.2		1,841.7				1,153.5	
	HABITAT MEXICO	27.7		18.1				9.3	0.3
	IMEVIS	9.4		4.5				4.9	
	INDIVI	9.5							9.5
	INVI	1,364.4		1,131.7				232.7	
	ISSFAM	1,312.4		1,011.3		0.7		1.6	298.8
	IVEM	16.3		7.5				4.8	4.1
	PDZP SEDESOL	54.5						26.2	28.3
	PEMEX	234.4						234.4	
	SHF (FONDEO)	17,749.1		8,580.9		3,079.8	709.8	5,378.6	
	SOFOLES (AMFE)	47.0		47.0					
2015	BANCA (CNBV)	147,561.6		94,677.0		21,757.5	11,302.8		19,824.3
	BANJERCITO	1,008.0		525.3		423.5			59.2
	CFE	1,897.0		671.6		795.4		227.1	202.8
	CONAVI	10,996.1	8,989.7	601.0	875.0		129.5	202.9	198.0
	COVEG	21.9						21.9	
	FONHAPO	2,976.0		1,480.7				1,495.3	
	HABITAT MEXICO	20.6		15.0				5.1	0.6
	IMEVIS	17.2		6.9				10.3	
	INDIVI	34.7							34.7
	INVI	201.1		201.1					
	ISSFAM	2,051.0	91.9	1,274.7		1.0		298.5	384.8
	IVEM	4.0						4.0	
	PEMEX	218.7						218.7	
SHF (FONDEO)	5,352.6	2.3	1,150.6	85.4	144.8	2,717.6	1,251.8		

Fuente. Conavi. [http://www.conavi.gob.mx:8080/Financiamientos/cubo\\_finan.aspx](http://www.conavi.gob.mx:8080/Financiamientos/cubo_finan.aspx). Febrero de 2016.

**Anexo 3.1. Colonias y Fraccionamientos en la ciudad de Tijuana, Baja California al final de la década de 1940.**

Colonia/fraccionamiento		Ubicación en la ciudad		Colonia/fraccionamiento	Ubicación en la ciudad
1	Alemán	NorOeste	12	Libertad, Mesa Alta	NorEste
2	Altamira	Oeste	13	Madero	Sur
3	Altamira-Guerrero, Cañón	Oeste	14	Marrón	Centro
4	América	SurEste	15	Morelos	SurOeste
5	Burocrática Ruiz Cortínez	Este	16	Presa Rodríguez, La	SurEste
6	Castillo	NorOeste	17	Puerta Blanca	NorOeste
7	Empleado Postal	Este	18	Revolución	Este
8	Guerrero	SurOeste	19	Río, Del	Este
9	Hidalgo	SurOeste	20	Zona Centro	Centro
10	Independencia	Oeste	21	Zona Este	Centro
11	Libertad	NorEste	22	Zona Norte	NorOeste

Fuente. Elaboración propia en abril de 2016, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana.

**Anexo 3.2. Colonias y Fraccionamientos en la ciudad de Tijuana, Baja California al final de la década de 1950.**

Colonia/fraccionamiento		Ubicación en la ciudad	Colonia/fraccionamiento		Ubicación en la ciudad
1	20 de Noviembre	NorEste	39	Jolla La	Sur
2	Aguacaliente	Norte	40	Leos Montoya (P-200)	Este
3	Aguacaliente, Sección Pinos	Norte	41	Lilas Las	Este
4	Alcalá (P-188)	Este	42	Lindavista	NorOeste
5	Alicia Carrillo	Este	43	Lomas Conjunto Residencial (P-114)	Este
6	Altamira Sur	NorOeste	44	Lomas Tijuana	NorOeste
7	Aviación	Norte	45	López	Este
8	Azcona	NorOeste	46	Luna Park (P-88)	Este
9	Baja California (P-68)	SurEste	47	Luz Juárez (P-211)	Este
10	Buena Vista	NorEste	48	Madero Sur	Norte
11	Burócrata Hipódromo	Centro	49	México	NorOeste
12	Calete	Norte	50	Mineral de Santa Fe	Norte
13	Cañón Miramar	NorOeste	51	Miramar	NorOeste
14	Cañón Rosales	NorOeste	52	Miramar, Anexa	NorOeste
15	Cañón Tampico	NorOeste	53	Montebello	Este
16	Ceseña (P-195)	Este	54	Moreno	Este
17	Chapultepec-Tijuana (5ta. y 7ma.)	Centro	55	Murúa Campestre	NorEste
18	Chapultepec Este	Norte	56	Neidhart	Norte
19	Chula Vista	Norte	57	Palmeras, Las	NorOeste
20	Costa Azul	Oeste	58	Panamericano	Sur
21	Cuauhtémoc	Norte	59	Paraíso El	Este
22	Cubillas	Norte	60	Periodista Del	Norte
23	Dávila	Norte	61	Pinos de Agüero (P-97)	Este
24	Defensores de Baja California	Norte	62	Playas de Tijuana	NorOeste
25	Dimenstein	Este	63	Prado El	NorEste
26	División Los Altos	NorOeste	64	Primer Ayuntamiento	NorOeste
27	Empleados Federales	Norte	65	Reynoso (P-189)	Este
28	Francisco Villa	NorOeste	66	Roma	NorOeste
29	García	SurEste	67	Roma, Anexa	NorOeste
30	Gavilondo	Norte	68	Ruiz Valencia-Los Altos	NorOeste
31	Gran Tenochtitlán	NorOeste	69	Saldaña. Las Huertas 5ta. Sección (P-88)	Este
32	Herrera	NorOeste	70	Santa Anita	Este
33	Herrera, Anexa	NorOeste	71	Santa Fe (P-141)	Este
34	Huertas, Las 1ra. Sección	Este	72	Santa Rosa (La Mesa)	Este
35	Huertas, Las 3ra. Sección (P-116)	Este	73	Soler	NorOeste
36	Internacional	Centro	74	Valle del Rubí (Pro-Hogar)	Centro
37	Jalisco (P-123)	Este	75	Villa La (P-124)	Este
38	Jardines de San Carlos	Este			

Fuente. Elaboración propia propia en abril de 2016, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana.

**Anexo 3.3. Colonias y Fraccionamientos en la ciudad de Tijuana, Baja California al final de la década de 1960.**

Colonia/fraccionamiento		Ubicación en la ciudad	Colonia/fraccionamiento		Ubicación en la ciudad
1	18 de Marzo	Este	51	Laureles Anexa, Los	NorOeste
2	20 de Noviembre, Anexa	NorEste	52	Laureles, Los	NorOeste
3	Aeropuerto	Norte	53	Lomas de Agua Caliente Sección Vista Lomas	Centro
4	Aguaje de la Tuna	Centro	54	Lomas Hipódromo	Centro
5	Alfonso Garzón	NorEste	55	Lomas Taurinas	NorEste
6	Anáhuac (P- 204)	NorEste	56	López Leyva	Norte
7	Ángeles, Los (P- 194)	NorEste	57	López Lucio	NorEste
8	Angélica (P- 212)	NorEste	58	López Mateos	Este
9	Angelina Campos, Sección	Este	59	López Oeste	NorEste
10	Árboles, Los	Este	60	Magaña (P- 164)	Este
11	Benton	Este	61	Márquez, El (Campo Koa)	SurOeste
12	Brisas, Las (P-143)	Este	62	Mesa, La (P-159, 166 y 167)	Este
13	Buena Vista, Anexa	NorEste	63	Mirador, El	NorOeste
14	California, Las Brisas Norte (P- 142)	Este	64	Monterrey	Norte
15	Camino Real	Este	65	Moreno 2da. Sección	Este
16	Campos	Este	66	Obrera, 1ra. Sección	Oeste
17	Cañón de las Rosas	NorOeste	67	Palmas, Las	Este
18	Castro	Este	68	Parcela 42	SurEste
19	Castro Green	Este	69	Parcela 44	SurEste
20	Chamizal	NorEste	70	Parcela 51	SurEste
21	Chapultepec California (P-142 y 150)	Este	71	Parcela 53	SurEste
22	Ciénega, La	Este	72	Parcela 77	Este
23	Ciénega Sur, La	Este	73	Parcela 90	Este
24	Contreras	Este	74	Parcelas 110 y 113	Este
25	Contreras, Oeste	Este	75	Parcela 122	Este
26	Cubillas Sur	Norte	76	Parcela 125	Este
27	División del Norte	Este	77	Pinos de Nárez, Los (P- 62)	Este
28	Durango	Este	78	Prado Este, El	NorEste
29	Durango, Anexa	Este	79	Progreso, El	NorOeste
30	Empleado Postal Anexa	Norte	80	Ramírez (P-128)	Este
31	Escondida, La	NorEste	81	Ramos	Este
32	Esmeralda, La (P-153)	Este	82	Ramos Sur	Este
33	Floresta, La (P-78 y 79)	Este	83	Rancho La Cima	NorOeste
34	Fortín de las Flores (P- 131)	Este	84	Rancho Las Flores, 1ra. Sección	NorOeste
35	Gerónimo Meza	Este	85	Rancho Macías	NorOeste
36	Gerónimo Meza Este	Este	86	Real Del Monte	Este
37	Gloria, La	Sur	87	Reynoso (P-162)	Este
38	Guadalajara (La Mesa)	Este	88	Rubio (P- 96)	Este
39	Guadalupe Victoria	NorEste	89	Santa Cruz (P-191)	NorEste

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

---

40	Guillén (P-172-177)	Este	90	Santa Elena (P- 130)	Este
41	Gutiérrez Ovalle	Centro	91	Sepanal	NorEste
42	Herradura	Centro	92	Sierra, La	Centro
43	Hipódromo	Norte	93	Sonoita (P- 163)	Este
44	Hipódromo No. 2	Este	94	Tomás Aquino	NorEste
45	Huertas 2da. Sección, Las	Este	95	Tona	SurEste
46	Huertas 4ta. Sección, Las	Este	96	Unión	NorOeste
47	Joya Este, La	Este	97	Urías	Este
48	Joya, La (P- 105)	Este	98	Vegas, Las	Este
49	Juárez	Norte	99	Veracruz (P- 136)	Este
50	Lagunitas	Sur	100	Zermeño (Mérida)	Este

Fuente. Elaboración propia propia en abril de 2016, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana.

**Anexo 3.4. Colonias y Fraccionamientos en la ciudad de Tijuana, Baja California al final de la década de 1970.**

Colonia/fraccionamiento		Ubicación en la ciudad	Colonia/fraccionamiento		Ubicación en la ciudad
1	Álamos, Los	NorEste	63	Maurilio Magallón	Este
2	Alfonso Corona del Rosal	NorEste	64	Mesa Alta	Norte
3	Ampliación Guaycura	Este	65	Mirador, El (La Mesa)	Este
4	Arboledas de la Mesa	Este	66	Monte de San Antonio	Oeste
5	Azteca	Este	67	Naranjos, Los	SurEste
6	Bosque, El	Centro	68	Nueva Tijuana	NorEste
7	Californias, Las	Norte	69	Obrera Primero de Mayo	Oeste
8	Camichín	Este	70	Olivos Norte, Los	Centro
9	Cañón Azteca	NorOeste	71	Olivos Sur, Los	Centro
10	Cañón de la Pedrera	Centro	72	Olivos, Los	Centro
11	Cañón de la Pedrera Este	Centro	73	Orizaba	Este
12	Cañón de la Raza	Este	74	Otay Jardín	NorEste
13	Cañón El Salado	Este	75	Otay Sección Constituyentes	NorEste
14	Cañón Oasis	Centro	76	Otay Universidad	NorEste
15	Cañón Primavera	Centro	77	Parcela 65	Este
16	Cataviña, Conjunto Residencial	Centro	78	Parcela 69	Este
17	Centro Urbano 70-76	NorEste	79	Parcela 74	Este
18	Cerro Colorado	Este	80	Parcela 146	Este
19	Chapultepec Alamar	NorEste	81	Parcela 151	Este
20	Chihuahua	Oeste	82	Parque Industrial La Mesa	Este
21	Chihuahua (La Mesa)	Este	83	Pedregal Oeste, El	NorEste
22	Ciudad Industrial	NorEste	84	Pedregal, El	Este
23	Ciudad Industrial Sección Dorada	NorEste	85	Plan de Barranquitas	Norte
24	Colinas de Agua Caliente	Centro	86	Planetario	Centro
25	Corona del Mar	Oeste	87	Porvenir, El	Este
26	Cortez	Este	88	Praderas de la Mesa	Este
27	Cortez, El	NorOeste	89	Pro-Hogar, Anexa	Centro
28	Del Río, Anexa	Norte	90	Quinta Alta (FOVISSSTE)	Este
29	Desarrollo Urbano Río Tijuana 1ra. Etapa	Norte	91	Rancho El Suspiro	Este
30	Electricistas	Este	92	Rancho Las Flores, 2da. Sección	NorOeste
31	Españoles, Los	NorEste	93	Reforma	SurEste
32	Ex-Ejido Tampico	NorEste	94	Reforma, Ampliación	Este
33	Floresta Segunda Sección	Este	95	Residencial Santa Anita	Este
34	Fuentes, Las	Este	96	Reyes, Los	SurEste
35	Gertrudis Green	Este	97	Rincón Colonial, Chapultepec	Norte
36	Guanajuato	Este	98	Rodolfo Sánchez Taboada (PRODUTSA)	SurEste
37	Guaycura	Este	99	Rodolfo Sánchez Taboada Sección Plazas	SurEste



## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

38	Habitacional Electricistas	Este	100	Rodolfo Sánchez Taboada, Anexa	Este
39	Herradura Sur	Centro	101	Salvatierra	Oeste
40	Huertas, Las (Balcón)	Este	102	San Antonio	Este
41	Indeco Universidad	NorEste	103	San Antonio del Mar	SurOeste
42	Inmobiliaria Gonzarant	Oeste	104	San Antonio Oeste	Este
43	Iván Ilko	Norte	105	San Carlos	Este
44	Jardines de La Arboleda	Este	106	Santa Cecilia	Centro
45	Jardines de La Mesa	SurEste	107	Santa Fe, Anexa	Este
46	Jardines de Santa Gema (Panteón)	NorOeste	108	Santa Rosa	NorOeste
47	Jardines del Rubí	Centro	109	Santos, Los	NorEste
48	Kino	Este	110	Saucillos, Los	Este
49	Lago, El	NorEste	111	Seminario, El	Este
50	Lago, El 2da. Sección	NorEste	112	Sonora	Este
51	Lázaro Cárdenas	NorOeste	113	Terrazas del Valle	Este
52	Loma Dorada Campos	Este	114	Valle de las Flores	SurEste
53	Lomas de Agua Caliente	Centro	115	Valle del Rubí Sección Lomas	Centro
54	Lomas de la Amistad	Este	116	Valle del Rubí Sección Terrazas	Centro
55	Lomas de los Doctores	Centro	117	Venados Oeste, Los	SurEste
56	Lomas del Mirador	NorOeste	118	Venados, Los	SurEste
57	Lomas del Porvenir (INFONAVIT)	NorOeste	119	Veracruz Anexa	Este
58	Lomas Las Huertas	Este	120	Villa Colonial	Este
59	Lomas Misión	NorOeste	121	Villa Cruz	Este
60	Maestros, De los	Centro	122	Villa Lomas	Centro
61	Manuel Paredes 1ra. Sección	Oeste	123	Vista del Pacífico	NorOeste
62	Manuel Paredes 2da. Sección	NorOeste	124	Yamille (P-85)	Este

Fuente. Elaboración propia propia en abril de 2016, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana.

**Anexo 3.5. Colonias y Fraccionamientos en la ciudad de Tijuana, Baja California al final de la década de 1980.**

Colonia/fraccionamiento		Ubicación en la ciudad	Colonia/fraccionamiento		Ubicación en la ciudad
1	Aguaje de la Tuna, 2da. Sección	Oeste	88	Lomas del Mar	SurOeste
2	Alba Roja (INFONAVIT)	Este	89	Lomas del Mirador II	NorOeste
3	Albatros	NorOeste	90	Lomas del Pacifico	NorOeste
4	Alberto Bustamante	NorOeste	91	Luis Echeverría	Oeste
5	Alfonso Ballesteros	Oeste	92	Maestros Universitarios	NorEste
6	Arboledas, Las	Este	93	Magisterial	NorEste
7	Artesanal	NorOeste	94	Manuel Paredes 3a. Sección	NorOeste
8	Baja Malibú, Aldeas de	SurOeste	95	Manuel Rivera Anaya (INFONAVIT)	NorEste
9	Baja Malibú, Sección Lomas	SurOeste	96	Mar Vista	NorOeste
10	Baja Malibú, Sección Campestre	SurOeste	97	Mariano Matamoros Sur	Este
11	Bajamaq, El Águila	Este		Matamoros I	Este
12	Campiña, La	Este	98	Mesa, La (INFONAVIT)	Centro
13	Cañón de Las Palmeras	NorOeste	99	Mesetas del Guaycura	NorEste
14	Cañón del Rubí	NorOeste	100	México Lindo	Este
15	Cañón del Saiz	Sur	101	Michoacán	NorOeste
16	Cañón Johnson Centro	NorOeste	102	Mirador Capistrano	Este
17	Cañón Johnson Sur	NorOeste	103	Misión del Sol	NorOeste
18	Cañón Maclovio Herrera	Oeste	104	Monte, El	Oeste
19	Cañón de las Carretas	Oeste	105	Montes Olímpicos	NorOeste
20	Capistrano (INFONAVIT)	Este	106	Niños Héroe	NorOeste
21	Carlos M. Kennedy	Norte	107	Niños Héroe Este	Este
22	Centro Industrial Morelos	Oeste	108	Niños Héroe, Anexa	NorOeste
23	Cerro Colorado, 2da. Sección	Este	109	Niños Héroe, Delegación La Mesa	Este
24	Cerro II	Este	110	Nueva Aurora	Oeste
25	Chapultepec-California, Sección La Loma	Centro	111	Nueva Aurora Sur	Oeste
26	Chapultepec-Octava Sección	Oeste	112	Nueva Esperanza	Oeste
27	Ciénega Poniente, La	Este	113	Oaxaca (Ángel Fernández)	Oeste
28	Ciudad Industrial, Nueva Tijuana	NorEste	114	Otay Jardín II	Norte
29	Ciudad Jardín	NorOeste	115	Otay Universidad, 2da. Sección	Norte
30	Ciudad Jardín, Anexa 5 y 8 Has.	NorOeste	116	Pacifico Campestre	Centro
31	Colinas de la Mesa	Este	117	Pacifico Campestre Norte	Centro
32	Colinas de Rosarito	Suroeste	118	Panamericano, Anexo	Oeste
33	Colinas del Alamar	NorEste	119	Parcelas 27 y 28	Este
34	Conjunto Habitacional Acuario	Cancelado	120	Parque Industrial Bajamaq	Este
35	Conjunto Habitacional Las Praderas	Este	121	Parque Industrial California	Centro
36	Conjunto Habitacional Lomas Libertad	Norte	122	Parque Industrial El Florido	SurEste
37	Constitución del 17	Este	123	Parque Industrial Las Americas	Este

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

38	Corona Encantada	NorOeste	124	Parque Industrial Las Americas Oeste	Este
39	Cuchilla, La (Manuel Bobadilla) INFONAVIT	NorOeste	125	Parque Industrial Pacifico	Centro
40	Cumbres de Juárez	NorOeste	126	Patria Nueva	NorEste
41	Cumbres del Rubí	Oeste	127	Patrimonial Benito Juárez	NorOeste
42	Delfines, Los	SurOeste	128	Patrimonio (INFONAVIT)	NorEste
43	Delicias	NorEste	129	Pedregal de Santa Julia	Oeste
44	Desarrollo Urbano Río Tijuana, 2da. Etapa	Norte	130	Perla del Pacífico, La	Oeste
45	Divina Providencia	Oeste	131	Pirules, Los	Norte
46	Divina Providencia, Anexa	Oeste	132	Plan De Iguala (INFONAVIT)	Centro
47	Emiliano Zapata	Sur	133	Playas Sección Coronado	NorOeste
48	Emperadores	Centro	134	Plaza Río Tijuana	NorOeste
49	Esperanza, La	Centro	135	Presidentes, (INFONAVIT)	Este
50	Fausto González	Oeste	136	Privada de Cortez	NorOeste
51	Fernández	Norte	137	Rancho El Grande	NorOeste
52	Fidel Velázquez (INFONAVIT)	Este	138	Rancho Granjas	Sur
53	Flores Magón	Oeste	139	Rancho La Cueva	Oeste
54	Florido, El	Este	140	Real Del Mar	SurOeste
55	FOVISSSTE	NorEste	141	Residencial Agua Caliente	Centro
56	FOVISSSTE II	NorEste	142	Residencial Bugambilias	Este
57	Garita de Otay	NorEste	143	Residencial Capistrano	Este
58	General Mariano Matamoros Sur	Este	144	Rinconada de Otay	NorEste
59	Gloria, La Campestre	SurOeste	145	Río (INFONAVIT)	Norte
60	Granjas La Esperanza	Oeste	146	Rodolfo Sánchez Taboada IV Sección, Gral.	Sur
61	Guadalajara	NorOeste	147	Rubí Fundadores Norte	Oeste
62	Guaycura, Sección Mesetas	Este	148	Rubí, El	Oeste
63	Habitacional Estadio	Este	149	Rubí, Sección Norte	Oeste
64	Hacienda Remosa	Oeste	150	Salvatierra Ampliación	Oeste
65	Hacienda San Fernando	SurOeste	151	San Luis	Sur
66	Ignacio Ramírez	Oeste	152	Santa Inés	Centro
67	Imaq Tijuana	Este	153	Sección Tecnológico	NorEste
68	Isla de Creta	NorOeste	154	Simón Bolívar	Oeste
69	Isla Sicilia	NorOeste	155	Simón Bolívar, Anexa	Oeste
70	Jardines de Chapultepec	Oeste	156	Tecolote, El	Sur
71	Jardines de las Cruces	Oeste	157	Tejámen	Oeste
72	Jardines del Mar (Panteón)	SurOeste	158	Tejámen, Ampliación	Oeste
73	José López Portillo, Lic.	Este	159	Terrazas de Agua Caliente	Oeste
74	Kino II	Este	160	Tres de Octubre	SurEste
75	Lago Sur	Este	161	VAIM	Este
76	Latinos (INFONAVIT)	Centro	162	Valle Del Rubí, Sección Lomas Ampliación	Oeste
77	Lázaro Cárdenas, Ampliación	NorOeste	163	Villa Bonita Condominio	NorOeste
78	Ley del Servicio Civil	SurOeste	164	Villas de Baja California (INFONAVIT)	SurEste

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

---

79	Liberal Lomas del Mar	Oeste	165	Villegas	Oeste
80	Libramiento, (Zona AO)	Este	166	Vista al Mar	NorOeste
81	Llamas Amaya	Oeste	167	Vista Alamar	NorEste
82	Loma Bonita Norte	Oeste	168	Vivienda Popular	Oeste
83	Loma de la Cruz	Este	169	Volcanes, Los (FOVISSSTE)	Norte
84	Loma Dorada, Anexa	Este	170	Xicoténcatl Leyva	NorEste
85	Lomas de Agua Caliente, Sección Quinta Lomas Altas	Oeste	171	Xicoténcatl Leyva Alemán	NorOeste
86	Lomas de Agua Caliente, Sección Sexta Terrazas	Oeste	172	Xicoténcatl Leyva II	Oeste
87	Lomas de La Presa	SurEste			

Fuente. Elaboración propia propia en abril de 2016, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana.

**Anexo 3.6. Colonias y Fraccionamientos en la ciudad de Tijuana, Baja California al final del año 1993.**

Colonia/fraccionamiento		Ubicación en la ciudad	Colonia/fraccionamiento		Ubicación en la ciudad
1	Altabrisa	Norte	20	Parque Industrial El Florido II Etapa	SurEste
2	Bosque de las Araucarias	Norte	21	Parque Industrial Internacional Tijuana	Norte
3	Buenos Aires Norte	NorEste	22	Parque Industrial Pacífico 2da. Etapa	Sur
4	Buenos Aires Sur	NorEste	23	Patrimonio Familiar	Oeste
5	Camino Verde	Centro	24	Plaza	NorEste
6	Campestre Lagos	SurOeste	25	Poblado General Francisco Villa	Este
7	Chapultepec Doctores	Oeste	26	Poblado Mazatlán	SurOeste
8	Conjunto Habitacional Alfa Panamericano	Oeste	27	Privada Catalana	NorOeste
9	Cumbres, Las	Oeste	28	Pueblo Bonito	Oeste
10	Cumbres II, Las	Oeste	29	Puerta del Sol	NorEste
11	Desarrollo Urbano del Ejido Matamoros (FIADERT)	Este	30	Residencial Agua Caliente, Sección Privada del Rey	Centro
12	Ejido Chilpancingo	NorEste	31	Residencial Lomas Aeropuerto	NorEste
13	Hacienda del Colorado	Este	32	Residencial Puerta de Hierro	Oeste
14	Jardines de la Gloria	SurOeste	33	Residencial San Jerónimo	Oeste
15	Laderas Monterrey	NorOeste	34	Roberto de la Madrid	NorEste
16	Loma Bonita	Oeste	35	San Ángel	Oeste
17	Mesa Sur, La	Centro	36	Terrazas de la Mesa	Centro
18	Montecarlo	Este	37	Vista Encantada	NorOeste
19	Otay Insurgentes	Norte			

Fuente. Elaboración propia propia en abril de 2016, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana.

**Anexo 3.7. Análisis de las líneas de acción reativas a la vivienda, señaladas en el capítulo 4 Desarrollo Social, del Plan Nacional de Desarrollo 1995-2000.**

Línea de acción	Análisis.
<p><b>Fortalecimiento institucional de los organismos promotores de la vivienda.</b> Financiar a los adquirentes de vivienda es un estímulo adecuado para fomentar una oferta de vivienda acorde con las necesidades y preferencias de la población. Por ello se fortalecerán los organismos promotores de vivienda, manteniendo su vocación social. Asimismo, se estrechará la coordinación entre los tres niveles de gobierno, con el fin de organizar en forma más eficiente la política habitacional y lograr mayor eficacia en el programa sectorial</p>	<p>Los organismos nacionales de vivienda abandonan su condición de promover la construcción de vivienda y adoptan de lleno el papel de instituciones financieras.</p> <p>El INFONAVIT cambia las reglas de otorgamiento de crédito y establece un sistema de puntaje que favorece, en suma, al trabajador con mayor capacidad de pago. (DOF 20 oct 1992). Adopta el carácter de organismo financiero generador de una gran bolsa de consumidores y la pone a disposición del capital inmobiliario.</p>
<p><b>Desregulación y desgravación.</b> Se avanzará en la simplificación administrativa, y se promoverá ante los gobiernos locales la revisión de las disposiciones en materia de uso del suelo, de los reglamentos de construcción y de los procedimientos que obstaculizan el incremento de la oferta y el mejoramiento del inventario del parque habitacional, además de que encarecen la vivienda.</p> <p>En ese sentido, se promoverá ante los gobiernos estatales la ampliación y agilización de los servicios de titulación y de registro público de la propiedad; se alentará la desgravación de las operaciones de compra-venta; y se impulsarán esquemas de comercialización de materiales e insumos para la autoconstrucción que abaraten los costos.</p>	<p>Se han implementado en los gobiernos locales la reducción de tasas impositivas en la autorización de conjuntos habitacionales, así como en las operaciones de traslado de dominio de las viviendas de interés social. Se ha modificado la reglamentación relativa a las acciones de urbanización y de edificación para favorecer la labor de los constructores de vivienda y facilitar la autorización de las licencias de construcción, urbanización, cambios de uso de suelo y densidades habitacionales que les han permitido, sobre todo las dos últimas, maximizar el rendimiento del suelo para obtener el máximo plusvalor de sus operaciones comerciales.</p>
<p><b>Suelo para vivienda.</b> Se emprenderán medidas tendientes a garantizar el incremento del suelo apto para vivienda y se abatirá la especulación mediante la utilización de predios baldíos urbanos y la incorporación de tierras ejidales y comunales consideradas en los planes de desarrollo urbano. En dichas acciones se garantizarán los derechos de los ejidatarios y comuneros y se facilitará su participación en los esquemas de desarrollo inmobiliario</p>	<p>Las medidas a que se refiere esta línea de acción fueron diseñadas con las reformas del 6 de enero de 1992 al artículo 27 Constitucional (DOF 6 de enero de 1992) que permiten la incorporación de las tierras ejidales al mercado inmobiliario de uso urbano en México, con lo que se propicia la creación de reservas territoriales privadas adquiridas por los empresarios de la construcción a bajo costo y su posterior utilización en la construcción de vivienda masiva en zonas periféricas de las ciudades, logrando ganancias extraordinarias.</p>
<p><b>Mejoramiento y ampliación de los servicios del financiamiento a la vivienda.</b> Se intensificarán los trabajos tendientes a desarrollar un mercado secundario de hipotecas, con el objeto de aumentar el financiamiento a la vivienda, especialmente la</p>	<p>Desde 1963 el Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI) realiza el financiamiento de vivienda. Para atender esta línea de acción, se crean las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL) las que, otorgan financiamiento a los llamados promotores de vivienda a través de subastas.</p>

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

<p>de interés social. La revisión del marco institucional del mercado financiero será un elemento central para abaratar el crédito. Por otra parte, se ampliará la participación de otros intermediarios financieros y se aprovechará la infraestructura de instituciones existentes, para promover esquemas de arrendamiento con opción a compra y de ahorro previo destinado a la adquisición de vivienda.</p>	<p>De esta forma, los empresarios de la construcción de vivienda de interés social, trabaja con dinero financiado por el Estado mexicano, con lo que sin arriesgar un centavo de su capital social, obtienen grandes ganancias con la venta de viviendas.</p>
<p><b>Autoconstrucción y mejoramiento de vivienda rural y urbana.</b> Con la finalidad de ampliar la cobertura de atención a los programas de vivienda se fomentará el proceso de autogestión y se impulsarán los programas de autoconstrucción y mejoramiento de vivienda rural. Con los sectores privado y social, se concertarán acciones y mecanismos eficientes de comercialización de materiales para la construcción y de vivienda de interés social.</p>	<p>Se diseñan instrumentos de financiamiento y subsidios para la construcción y autoconstrucción de vivienda urbana y rural.</p> <p>Participan entidades financiera, ONAVIS, Organismos Estatales, Subsidiarias federales y Otros organismos.</p> <p>La Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) reporta rezago habitacional para los años 2008, 2010, 2012 y 2014. El promedio para estos años es del 30.6% de rezago habitacional en el nivel nacional. (Fuente. <a href="http://sniiv.conavi.gob.mx/Reports/INEGI/Rezago.aspx">http://sniiv.conavi.gob.mx/Reports/INEGI/Rezago.aspx</a>)</p>
<p><b>Fomento tecnológico.</b> Se promoverá la innovación de las técnicas y materiales utilizados en la producción de vivienda, introduciendo tecnologías y procedimientos que ofrezcan mejores resultados en calidad y precio para la edificación, con el empleo de materiales e insumos locales.</p>	<p>Los autonombrados desarrolladores de vivienda logran la autorización para construir vivienda de interés social en número de miles en cada conjunto habitacional. Sistematizan la construcción de vivienda al replicar de dos a cuatro prototipos de mínima superficie, con lo cual se pierde calidad en la vivienda por privilegiarse la cantidad.</p>

Fuente. Elaboración propia. Junio de 2017.

**Anexo 3.8. Relación de constructores y número de fraccionamientos construidos en la ciudad de Tijuana, Baja California, en el período 1994-2015.**

No	Constructor	Desarrollo urbano	Delegación	Año de autorización	Superficie total en m2	Cantidad de vivienda
1	URBI	Sección Villa Fontana	LP	1994	425,044.662	
2	URBI	Sección Villa del Real	LP	1994	165,870.407	
3	URBI	Residencial Agua Caliente Sección Vista del sol	LM	1994	15,558.128	
4	URBI	Residencial Agua Caliente Sección Mediterráneo 2da. Etapa	LM	1994		
5	URBI	Villa del Real 2da. Sección	LP	1995	102,234.660	642
6	URBI	Villa del Real 4ta. Sección	LP	1995	97,959.540	618
7	URBI	Villa del Real 3ra. Sección	LP	1996		
8	URBI	Villa Fontana 3ra. Sección	LP	1996		
9	URBI	Villa Fontana 4ta. Sección	LP	1996		
10	URBI	Villa Fontana 5ta. Sección	LP	1996		
11	URBI	Villa Fontana 2da. Sección	LP	1996		
12	URBI	Villa Fontana 6ta. Sección	LP	1996		
13	FRISA	El Jibarito	SAB	1997		
14	URBI	Villa del Real 6ta. Sección	LP	1997		
15	URBI	Villa del Real 7ma. Sección	LP	1997		
16	URBI	Villa Fontana 9na. Sección	LP	1997		
17	URBI	Villa del Real 6ta. Sección	LP	1998		
18	URBI	Villa Fontana 13ra. Sección	LP	1998		
19	URBI	Villa Fontana 11va. Sección	LP	1998		
20	URBI	Villa del Real 8va. Sección	LP	1998		
21	URBI	Villa del Sol 1ra. Sección	LP	1998		
22	URBI	Héroes de la Independencia	LP	1998		
23	URBI	Villa del Real 11va. Sección	LP	1998	31,067.720	
24	URBI	Villa Fontana 16ta. Sección	LP	1998		
25	FRISA	Real de San Antonio	SAB	1998		
26	URBI	Villa Fontana 7ma. Sección	LP	1998		
27	URBI	Villa Fontana 14va. Sección	LP	1998		
28	URBI	Villa del Sol 2da. Sección	LP	1998		
29	URBI	Villa Fontana 10ma. Sección	LP	1998		
30	URBI	Villa del Sol 3ra. Sección	LP	2000		
31	URBI	Villa del Real 10ma. Sección	LP	2000		
32	FRISA	Lomas del Águila		2000		
33	URBI	Villa del Sol 5ta. Sección	LP	2000		
34	FRISA	El Rosario	SAB	2001		



## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

35	URBI	Villa del Sol 4ta. Sección	LP	2001		
36	URBI	Villa Fontana 12va. Sección	LP	2001		
37	FRISA	El Jibarito 2da. Sección	SAB	2001		
38	Casas BETA	Cañadas del Florido	LP	2001		
39	URBI	Villa Residencial Santa Fe	SAB	2002		
40	GEO de Baja California	Villas del Dorado	LP	2002		
41	URBI	Residencial Agua Caliente San Sebastián	LM	2002		
42	CYD Desarrollos Urbanos, S. A. de C. V.	Villa Residencial Santa Fe 2da. Sección	SAB	2002		
43	Manejo Extrainmobiliario, S. A. de C. V.	Hacienda del Pacífico	SAB	2003		
44	Inmuebles AC, S. A. de C. V.	El Oasis	PT	2003	15,457.500	
45	INETT	Lomas del Valle	LP	2003		
46	CYD Desarrollos Urbanos, S. A. de C. V.	Villa Residencial del Bosque	LP	2003		
47	INETT	Vista del Valle	LP	2003		
48	CYD Desarrollos Urbanos, S. A. de C. V.	Villa Residencial Santa Fe 3ra. Sección	SAB	2003		
49	Casas BETA del Noroeste	Cañadas del Florido 2da. Sección	LP	2003		
50	Edificación y Servicios INDU, S. A. de C. V.	Laderas del Mar 2da. Sección	PT	2003		
51	Empresa MER Grupo ACEX, S. A. de C. V.	Lomas del Refugio	LP	2003		
52	Consorcio de Ingeniería	El Refugio Quintas Campestres	LP	2003		
53	Consorcio de Ingeniería	Real de San Francisco	LP	2004	924,504.830	
54	CYD Desarrollos Urbanos, S. A. de C. V.	Quinta residencial Montecarlo	LP	2004	101,398.992	481
55	CYD Desarrollos Urbanos, S. A. de C. V.	Urbiquinta Versailles	SAB	2004	173,446.626	80
56	PROMOCASA	Hacienda Casa Grande	LP	2004	447,607.079	180
57	HOMEX	Vista de Palmillas	LP	2004	156,493.450	864
58	José Guadalupe Ruvalcaba Pérez	San Mateo	SAB	2004	32,006.088	131
59	PROMOCASA	Hacienda Santa María	LP	2004	92,708.628	502
60	CYD Desarrollos Urbanos, S. A. de C. V.	Villa Residencial del Bosque 2da. Sección	LP	2004	96,678.754	388
61	Casas BETA del Noroeste, S. A. de C. V.	El Laurel	LP	2004		
62	GEO de Baja California	La Cúspide	PT	2004	247,902.365	571
63	CYD Desarrollos Urbanos, S. A. de C. V.	Villa Residencial Santa Fe 5ta. Sección	SAB	2004	316,943.470	1,816
64	CYD Desarrollos Urbanos, S. A. de C. V.	Urbivilla del Prado	ST	2005	991,265.146	6,041
65	CYD Desarrollos Urbanos, S. A. de C. V.	Urbiquinta Marsella	CENT	2005	118,769.595	469
66	Promotora de Hogares, S. A. de C. V.	Puesta del Sol	PT	2005	101,237.550	367
67	Grupo Melo	Jardines del Lago	CC	2005	127,373.956	373
68	GEO de Baja California	Ribera del Bosque	LP	2005	519,281.544	2,560
69	Desarrollo Inmobiliario Baja, S. A. de C. V.	Paseo de los Reyes	LM	2005	40,000.000	246
70	Constructora COBIRA, S. A. de C. V.	Residencial la Esperanza	ST	2006	62,551.280	162

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

71	Lourdes Enriqueta Baez de la Cruz y Cop.	Real del Oro	PT	2006	76,290.740	138
72	CYD Desarrollos Urbanos, S. A. de C. V.	Urbiquinta del Cedro	SAB	2006	853,215.070	3,354
73	Consorcio de Ingeniería Integral, S. A. de C. V. , ARA	Real de San Francisco 2da. y 4ta. Etapa	LP	2006	924,504.825	4,757
74	Grupo Melo	Jardín de las Bugambilias	LM	2006	72,520.785	270
75	GEO de Baja California	Hacienda las Delicias	LP	2006	766,289.756	4,889
76	Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S. A. de C. V.	El Laurel II	LP	2006	409,028.812	2,554
77	Casa y Familia de México, S. A. de C. V.	La Muralla	LP	2006	79,123.270	334
78	CYD Desarrollos Urbanos, S. A. de C. V.	Urbivilla del Prado 2da. Sección	ST	2006	1,293,672.245	7,578
79	Promotora Colinas San Ángel, S. A. de C. V.	Colinas de San Ángel	LM	2007	84,754.264	282
80	TIZA Inmobiliaria, S. A. de C. V.	Lomas del Real	SAB	2007	112,051.295	349
81	VIVEICA, S. A. de C. V.	Paseos del Vergel	LP	2007	584,028.400	4,066
82	Internacional Inmobiliaria S. A. de C. V.	Residencial Los Álamos	LM	2007	23,846.587	76
83	Fraccionamiento Arnaiz, S. A. de C. V.	Real de Loma Bonita	SAB	2007	263,978.085	1,146
84	Inmobiliaria Pedro Martín, S. A. de C. V.	Cuesta Blanca	SAB	2007	724,738.160	2,066
85	CYD Desarrollos Urbanos, S. A. de C. V.	Villa del Campo	LP	2007	425,348.346	3,256
86	Fideicomiso ENTRE KE Desarrolladora, S. A. de C. V.	Los Valles	LP	2007	1,088,022.740	7,910
87	CYD Desarrollos Urbanos, S. A. de C. V.	Urbivilla del Olivo	LP	2007	484,648.106	2,300
88	CYD Desarrollos Urbanos, S. A. de C. V.	Urbihacienda Balboa	SAB	2007	588,102.189	1,863
89	Promotora de Hogares de Baja California, S. A. de C. V.	Barcelona Residencial	SAB	2007	300,000.000	951
90	INETT y Enrique Armando Vargas García	Lomas de San Martín	SAB	2007	490,682.969	1,173
91	Casas RUBA, S. A. de C. V.	Parajes del Valle	LP	2007	546,440.300	2,662
92	INETT y CYD Desarrollos Urbanos, S. A. de C. V.	Villa del Campo 2da. Sección	LP	2007	1,058,320.615	6,658
93	Ingeniería y Desarrollos Urbanos de B.C., S.	Praderas de la Gloria	SAB	2007	68,150.973	450
94	Ana María Cabrera González	Meridiano Residencial	SAB	2007	99,974.812	344
95	EXE Inmobiliaria, S. A. de C. V.	Rincón Otay	CENT	2008	52,482.265	194
96	Privada Otay Lago, S. A. de C. V.	Otay Lago	CENT	2008	40,000.000	145
97	Consorcio de Ingeniería Integral, S. A. de C. V. , ARA	Hacienda los Venados	LP	2008	651,502.575	2,329
98	Fideicomiso entre Susan Petterson y Corporativo Integral	San Pedro Residencial	SAB	2008	29,983.610	126
99	José Osgualdo y Francisco Olachea López	Olachea Residencial	CENT	2008	60,724.351	364
100	Promotora de Casas y Edificios, S. A. de C. V.	Sevilla Residencial	LP	2008	303,686.391	777
101	CYD Desarrollos Urbanos, S. A. de C. V.	Villa del Álamo	LM	2009	909,694.750	5,476
102	GEO de Baja California	Hacienda las Delicias 2	LP	2009	1,000,913.352	4,889
103	Victor Manuel Domínguez y Esther Castillo	Residencial Valle del Alamar II	LP	2009	36,120.620	72
104	Consorcio de Ingeniería Integral, S. A. de C. V. , ARA	Real de San Francisco II	LP	2009	108,047.538	586

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

105	CYD Desarrollos Urbanos, S. A. de C. V.	Urbiquinta del Cedro 2da. Sección	SAB	2009	223,251.165	848
106	Villas DOS, S. A. de C. V.	Las Villas Santa FE	SAB	2009	109,385.637	970
107	Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S. A. de C. V.	Lomas Taurinas Proyecto Pastejé	MO	2009		
108	Fideicomiso CYD Desarrollos Urbanos, S. A. de C. V.	Relotificación Mza. 16 Villas del Campo 2da. Sección	LP	2010	69,465.779	718
109	Fideicomiso CYD Desarrollos Urbanos, S. A. de C. V.	Relotificación Mza. 22 Villas del Campo 2da. Sección	LP	2010	82,349.421	868
110	Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S. A. de C. V.	Palma Real	LP	2010	855,310.304	4,464
111	RUBA Desarrollos, S. A. de C. V.	Natura Sección Bosques	LP	2010	1,752,317.635	3,270
112	GEO de Baja California	Hacienda las Delicias III	LM	2010	556,351.792	3,092
113	Fraccionamiento Arnaiz, S. A. de C. V.	Colinas de la Presa	LM	2010	361,398.145	2,044
114	Fideicomiso CYD Desarrollos Urbanos, S. A. de C. V.	Lomas de San Pedro	LP	2010	429,061.384	1,116
115	Fideicomiso GEO Urbanizadora Valle de las Palmas	Ciudad Valle de las Palmas	LP	2010	1,241,704.935	5,653
116	EXE Inmobiliaria, S. A. de C. V.	Margarita Residencial	LP	2010	289,372.242	2,248
117	Fideicomiso CYD Desarrollos Urbanos, S. A. de C. V.	Lomas de San Pedro - relotificación	LP	2011	925,879.776	3,994
118	The Bank of New York Mellon, S. A. de C. V.	Paseos de Santa María	LP	2011	173,461.968	1,300
119	FORTE de México, S. A. de C. V.	Paseos del Prado	LP	2012	67,670.070	545
120	Consortio de Ingeniería Integral, S. A. de C. V., ARA	Puerta Plata 1ra. Sección	LP	2013	117,189.030	2,889
121	RUBA Desarrollos, S. A. de C. V.	Natura Sección Bosques - modificación	LM	2010	1,954,876.130	4,770
122	DEREX Desarrollos Residenciales, S. A. de C. V.	Hacienda los Laureles	ST	2014	79,476.520	540
123	RUBA Desarrollos, S. A. de C. V.	Natura Sección Arboledas	LP	2014	378,298.512	2,339
124	Inmobiliaria y Fraccionadora Lomas, S. A. de C. V.	Estrella del Pacífico	SAB	2014	132,198.164	438
125	Inmobiliaria y Desarrolladora ENCASA, S. A. de C. V.	Lomas Santa Fe	SAB	2015	43,382.107	1,742
126	GIGI Desarrollos Inmobiliarios, S. A. de C. V.	La Rioja 1ra. Etapa	ST	2015	154,427.750	599
127	Consortio de Ingeniería Integral, S. A. de C. V., ARA	Puerta Plata 2da. Sección	LP	2015	134,690.320	
128	Consortio de Ingeniería Integral, S. A. de C. V., ARA	Puerta Plata 2da. Etapa	LP	2015	134,690.320	

Fuente. Fraccionamientos Autorizados. Departamento de Acciones de Urbanización. XXII Ayuntamiento De Tijuana. Abril de 2016.

**Anexo 3.9. Colonias y Fraccionamientos en la ciudad de Tijuana, Baja California en el período 1994-1999.**

Colonia/fraccionamiento		Ubicación en la ciudad	Colonia/fraccionamiento		Ubicación en la ciudad
1	10 de Mayo	NorEste	89	Parque Industrial La Jolla	NorOeste
2	Alamar	Norte	90	Parque Industrial Nórdika	SurOeste
3	Altiplano	NorEste	91	Parque Industrial Presidentes	Este
4	Américas	NorEste	92	Parque Industrial Valle del Sur II	Oeste
5	Antorcha Campesina	Oeste	93	Paseos del Guaycura	NorEste
6	Arenales	Norte	94	Peñón	NorEste
7	Arenales Anexa	Norte	95	Perimetral Norte	Norte
8	Cachanilla (INFONAVIT)	Centro	96	Pípila, El (FIADERT)	NorEste
9	Cañón de San Antonio	Oeste	97	Planicie	NorEste
10	Cañón Palmas	Centro	98	Plaza Otay	Norte
11	Centro Comercial Otay II	Norte	99	Plazas, Las	Oeste
12	Cerro de las Abejas	Este	100	Poblado Ejido Matamoros	NorEste
13	Colina del Mediterráneo	NorOeste	101	Poblado Matamoros III (Colas del Matamoros)	NorEste
14	Colinas de Baja California	Oeste	102	Pórticos de San Antonio	SurOeste
15	Colinas de California	NorOeste	103	Pórticos del Lago II	NorEste
16	Condesa, La	Oeste	104	Privada del Campestre	NorOeste
17	Costa Coronado Residencial	NorOeste	105	Ranchito, El	Sur
18	Cuesta Blanca	SurOeste	106	Rancho El Águila	NorEste
19	Cumbres de Juárez, Sección La Cima	NorOeste	107	Rancho El Águila II	Este
20	Desarrollo Urbano del Ejido Matamoros	Este	108	Rancho Escondido	NorEste
21	Desarrollo Urbano Río Tijuana, 3ra. Etapa	Centro	109	Rancho Santa Cruz	Sur
22	Eduardo Crosthwaite	SurOeste	110	Rancho Tres Piedras	NorEste
23	Ejido Chilpancingo, Zona Urbana	NorEste	111	Real de San Antonio	SurOeste
24	Ejido Francisco Villa	NorEste	112	Refugio Quintas Campestres, El	Este
25	Ejido Francisco Villa Sur	Este	113	Refugio, El	Este
26	Ejido Francisco Villa, 2da. Sección	Este	114	Residencial Agua Caliente, Sección Mediterráneo	Oeste
27	Ejido Lázaro Cárdenas	SurOeste	115	Residencial Agua Caliente, Sección San Sebastián	Oeste
28	Ejido Maclovio Rojas Márquez	Este	116	Residencial Agua Caliente, Sección Vista del Sol	Oeste
29	Ejido Mazatlán II	SurOeste	117	Residencial La Esmeralda	Oeste
30	Ejido Ojo de Agua	Este	118	Residencial Las Américas	NorEste
31	Encino (La Morita 2da. Sección), El	Este	119	Residencial Otay Galerías	Norte
32	Fideicomiso El Florido	Este	120	Riberas del Alamar	Norte
33	FIDUZET	NorEste	121	Ricamar	SurOeste
34	Flores, Las	Oeste	122	Rincón Dorado	NorEste

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

35	Florido III, El	Este	123	Rinconada	NorEste
36	Florido IV, El	Este	124	Rinconada II	NorEste
37	Fortín de las Flores, Anexa	Norte	125	Río Vista	Norte
38	FOVISSSTE V	Norte	126	Riviera, La	Norte
39	Gabriel Rodríguez, Ampliación	NorEste	127	Roberto Curiel	NorOeste
40	Genaro Vázquez	SurOeste	128	Roberto de la Madrid 2da. Etapa	NorEste
41	Granjas Buenos Aires, Sección La Palma	Sur	129	San Carlos	Este
42	Granjas División del Norte	NorEste	130	Sección Mirador	NorEste
43	Granjas Ecuestres	Oeste	131	Sirak Baloyán	Oeste
44	Granjas Familiares Amparo Sánchez	Sur	132	Tecnomex	NorOeste
45	Granjas Familiares del Matamoros	NorEste	133	Terrazas de la Presa	SurEste
46	Granjas Familiares La Esperanza	Oeste	134	Terrazas del Pacífico	Oeste
47	Granjas Familias Unidas	NorEste	135	Terrazas del Valle, 2da. Sección	Este
48	Hacienda Agua Caliente	Oeste	136	Tierra y Libertad	NorEste
49	Hacienda las Fuentes	Este	137	Torres del Matamoros	Este
50	Hacienda las Palomas	Oeste	138	Torres, Las	NorEste
51	Hacienda Linda Vista	NorOeste	139	Universidad Sur	NorOeste
52	Héroes de la Independencia	NorEste	140	Valle del Sur	Oeste
53	Ignacio Zaragoza	NorOeste	141	Valle Dorado	Sur
54	Insurgentes	NorEste	142	Valle Verde	NorEste
55	Jardín Dorado	NorEste	143	Valle Vista, 1ra. Sección	Norte
56	Jardines de Chapultepec S-E	NorOeste	144	Valle Vista, 2da. Sección	Norte
57	Jardines de la Mesa, Sección El Dorado Residencial	SurEste	145	Valle, El	Centro
58	Jardines de la Mesa, Villa Jardines	SurEste	146	Villa del Real	NorEste
59	Jibarito, El	Oeste	147	Villa del Real 11va. Sección	NorEste
60	Laderas de Otay	Norte	148	Villa del Real 2da. Sección	NorEste
61	Laderas del Mar	NorOeste	149	Villa del Real 3ra. Sección	NorEste
62	Leandro Valle	Oeste	150	Villa del Real 4ta. Sección	NorEste
63	Loma Dorada	NorEste	151	Villa del Real 5ta. Sección	NorEste
64	Lomas del Matamoros	NorEste	152	Villa del Real 6ta. Sección	NorEste
65	Lomas del Río	Oeste	153	Villa del Real 7ma. Sección	NorEste
66	Lomas Verdes (INFONAVIT)	Centro	154	Villa del Real 8va. Sección	NorEste
67	Lomas Virreyes	Este	155	Villa del Sol 1ra. Sección	NorEste
68	Los Lobos	NorEste	156	Villa del Sol 2da. Sección	NorEste
69	Mariano Matamoros Centro	Este	157	Villa Fontana	NorEste
70	Mariano Matamoros Norte	NorEste	158	Villa Fontana 10ma. Sección	NorEste
71	Matamoros III	NorEste		Villa Fontana 11va. Sección	NorEste
	Matamoros Sección Pedregal	NorEste	159	Villa Fontana 13ra. Sección	NorEste
72	Melchor Ocampo y Valle	Norte	160	Villa Fontana 14va. Sección	NorEste
73	Miguel Hidalgo	Norte	161	Villa Fontana 16ta. Sección	NorEste
74	Misión de las Américas	NorOeste	162	Villa Fontana 2da. Sección	NorEste
75	Misión de las Californias (Módulo de los Lobos)	NorEste	163	Villa Fontana 3ra. Sección	NorEste

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

---

76	Misión de las Californias II	NorEste	164	Villa Fontana 4ta. Sección	NorEste
77	Misión de las Californias III	NorEste	165	Villa Fontana 5ta. Sección	NorEste
78	Misiones del Pedregal	NorOeste	166	Villa Fontana 6ta. Sección	NorEste
79	Misiones, Las	NorEste	167	Villa Fontana 7ma. Sección	NorEste
80	Monarca	SurOeste	168	Villa Fontana 9na. Sección	NorEste
81	Morita, La	Este	169	Villa Urrutia	Sur
82	Murúa Oriente	Norte	170	Villamar	NorOeste
83	Nido de las Águilas	NorEste	171	Viñedos Casa Blanca	Este
84	Nuevo Rosarito	SurOeste	172	Vista 2	NorEste
85	Obras Públicas, Reacomodo	Oeste	173	Vivienda Magisterial	Centro
86	Parque II	Norte	174	Xochimilco Solidaridad	Oeste
87	Parque Industrial Chilpancingo	NorEste	175	XVIII Ayuntamiento	SurOeste
88	Parque Industrial el Florido, Sección Colinas	Este	176	Zona Urbana Ejido Matamoros (Agraristas)	Este

Fuente. Elaboración propia con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana. Abril de 2016.

**Anexo 3.10. Colonias y Fraccionamientos en la ciudad de Tijuana, Baja California al final de la década del 2000.**

Colonia/fraccionamiento		Ubicación en la ciudad	Colonia/fraccionamiento		Ubicación en la ciudad
1	Alamar II	Norte	69	Puerta de Alcalá	Oeste
2	Alcatraces, Los	SurOeste	70	Puesta del Sol	NorOeste
3	Alcatraces II, Los	SurOeste	71	Quinta Residencial Montecarlo	Noroeste
4	Alfredo Ames	SurOeste	72	Rancho El Encinal	NorEste
5	Ampliación Loma Bonita	Norte	73	Rancho Rivera	NorOeste
6	Ampliación Lomas Taurinas	NorOeste	74	Real de Loma Bonita	Oeste
7	Barcelona Residencial	Oeste	75	Real de San Francisco	Este
8	Bodegas La Encantada	SurEste	76	Real de San Francisco II	Este
9	Bonilla	SurOeste	77	Real del Mar Sección Parque Real	SurOeste
10	Brisas del Mar	SurOeste	78	Realito, El	Este
11	Cañada, La Real del Mar	SurOeste	79	Residencial Colinas de Chapultepec	Oeste
12	Cañadas del Florido	Este	80	Residencial de Cortez	NorOeste
13	Cañadas del Florido 2da. Sección	Sureste	81	Residencial Hacienda del Mar	Suroeste
14	Colinas de San Ángel	Oeste	82	Residencial La Esperanza	Oeste
15	Colinas San Rafael	Sur	83	Residencial Los Álamos	Norte
16	Costa Dorada	Oeste	84	Residencial Los Pinos	Centro
17	Cuestecita, La	SurOeste	85	Residencial Otay Vista	Norte
18	Encanto del Mar	NorOeste	86	Residencial San Agustín	Oeste
19	Francisco Zarco	Oeste	87	Residencial San Marino	SurOeste
20	Generación 2000	Sur	88	Residencial Valle del Alamar	Norte
21	Granjas Princesas del Sol	Este	89	Residencial Valle del Alamar II	Norte
22	Hábitat Piedras Blancas	NorEste	90	Ribera del Bosque	NorEste
23	Hacienda Acueducto	Oeste	91	Rincón Otay	Norte
24	Hacienda Agua Caliente 2da. Etapa	Oeste	92	Rincón Toscano	Oeste
25	Hacienda Casa Grande	Este	93	Rosario, El	SurOeste
26	Hacienda del Pacífico	Oeste	94	San Mateo	Oeste
27	Hacienda las Delicias	Sur	95	San Pedro Residencial	Oeste
28	Hacienda Las Delicias 2	Sur	96	Sevilla Residencial	Este
29	Hacienda Los Venados	Sur	97	Sierra Sección Colinas del Rey, La	Oeste
30	Hacienda San Martín	SurOeste	98	Terrazas de la Presa Sección Vistas	Centro
31	Hacienda Santa María	Oeste	99	Terrazas de San Ángel	SurOeste
32	Horóscopo	Centro	100	Terrazas de San Bernardo	NorOeste
33	Jardín de las Bugambilias	Norte	101	Terrazas La Morita	Este
34	Jardines de Agua Caliente	Oeste	102	Tijuana Progreso	Este
35	Jardines del Lago	Norte	103	Urbihacienda Balboa	SurOeste
36	Jibarito 2da. Sección, El	Oeste	104	Urbiquinta del Cedro	Oeste

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

37	Cúspide, La	NorOeste	105	Urbiquinta del Cedro 2da. Sección	Oeste
38	Laderas del Mar 2da. Sección	NorOeste	106	Urbiquinta Marsella	Norte
39	Lago, El Sección Vista Hermosa	Norte	107	Urbiquinta Versalles	Oeste
40	Laurel, El	Este	108	Urbivilla del Olivo	Este
41	Laurel II, El	Este	109	Urbivilla del Prado	SurOeste
42	Loma Bonita	Norte	110	Urbivilla del Prado 2da. Sección	SurOeste
43	Lomas de San Antonio	SurOeste	111	Valle Imperial	NorEste
44	Lomas de San Martín (INDIVI)	Oeste	112	Verona Residencial, Ampliación	Oeste
45	Lomas de Terrabella	Norte	113	Villa del Álamo	Sur
46	Lomas de Tlatelolco	Este	114	Villa del Campo	NorEste
47	Lomas del Real	Oeste	115	Villa del Campo 2da. Sección	NorEste
48	Lomas del Refugio	Este	116	Villa del Real 10ma. Sección	NorEste
49	Lomas del Valle	Este	117	Villa del Sol 3ra. Sección	NorEste
50	Los Valles	Sur	118	Villa del Sol 4ta. Sección	NorEste
51	Meridiano Residencial	Oeste	119	Villa del Sol 5ta. Sección	NorEste
52	Muralla, La	Este	120	Villa Fontana 12da. Sección	NorEste
53	Niño, El	NorEste	121	Villa Fontana 19na. Sección	NorEste
54	Nuevo Milenio	NorOeste	122	Villa Residencial del Bosque	NorEste
55	Oasis, El	Oeste	123	Villa Residencial del Bosque 2da. Sección	NorEste
56	Otay Lago	Norte	124	Villa Residencial Santa Fé	Oeste
57	Palma Real	SurOeste	125	Villa Residencial Santa Fe 2da. Sección	Oeste
58	Parajes del Valle	NorEste	126	Villa Residencial Santa Fe 3ra. Sección	Oeste
59	Parque Industrial Pacífico 2da. Sección	SurOeste	127	Villa Residencial Santa Fe 5ta. Sección	SurOeste
60	Parque Industrial Pacífico 4ta. Etapa	SurOeste	128	Villas de Tijuana, Las	Oeste
61	Paseo de los Reyes	SurOeste	129	Villas del Dorado	NorEste
62	Paseos del Florido California	Este	130	Villas Santa Fe, Las	Oeste
63	Paseos del Pacífico	SurOeste	131	Vista Azul	NorOeste
64	Paseos del Vergel	Este	132	Vista Azul 2da. Sección	NorOeste
65	Parque Industrial Valle Bonito	Este	133	Vista Bella	Oeste
66	Pastejé, Lomas Taurinas	NorOeste	134	Vista Bella 2da. Sección	Oeste
67	Praderas de la Gloria	Oeste	135	Vista de Palmillas	Este
68	Privadas del Rosario	SurOeste	136	Vista del Valle (INETT)	NorEste

Fuente. Elaboración propia en abril de 2016, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana.



**Anexo 3.11. Colonias y Fraccionamientos en la ciudad de Tijuana, Baja California al final del año 2015.**

Colonia/fraccionamiento		Ubicación en la ciudad	Colonia/fraccionamiento		Ubicación en la ciudad
1	Bonanza	Oeste	18	Parque Industrial El Florido Sección La Encantada	Centro
2	Ciudad Valle de las Palmas	SurEste	19	Paseos de Santa María	Este
3	Colinas de la Presa	Centro	20	Paseos del Prado	SurOeste
4	Colinas de la Presa Sección Vistas	Centro	21	Pontevedra	Norte
5	Estrella del Pacífico	Oeste	22	Puerta Plata 1ra. Sección	Oeste
6	Hacienda Las Delicias III	Sur	23	Puerta Plata 2da. Sección	Oeste
7	Hacienda Los Laureles	Este	24	Puerta Plata 3ra. Sección	Oeste
8	Hacienda Los Laureles II	Este	25	Residencial Lomas del Coronado	SurOeste
9	Lomas de San Pedro	Este	26	Residencial San Marino 3ra. Etapa	SurOeste
10	Lomas Santa Fe	Este	27	Rioja, La	Oeste
11	Mar de Buena Vista	SurOeste	28	San Marino 2da. Etapa	Oeste
12	Margarita Residencial	NorEste	29	Sueños del Mar	SurOeste
13	Natura Sección Amanecer	Sur	30	Terrazas Residencial	NorOeste
14	Natura Sección Arboledas	Sur	31	Valle del Pedregal	Oeste
15	Natura Sección Bosques	Sur	32	Valle del Sol	NorOeste
16	Natura Sección Vistas del Sol	Sur	33	Verona Residencial	Oeste
17	Palma Real	SurOeste	34	Viñas del Mar	Oeste

Fuente. Elaboración propia en abril de 2016, con datos proporcionados por el Departamento de Acciones de Urbanización del XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana.

### **Anexo 3.12. Reportaje completo.**

Valle San Pedro, ejemplo a seguir por otros países: ONU  
por Hilario OCHOA MOVIS / EL MEXICANO  
10/14/2010 12:00:00 AM  
Twitter Facebook Google+

TIJUANA.- El proyecto Valle San Pedro, ubicado en Valle de las Palmas de esta ciudad, fue presentado en la Expo Shanghai 2010, bajo el lema “Mejores ciudades, mejor vida” y se integrará a la red World Campaign® por invitación UN-Habitat Global Division, Organismo de Naciones Unidas, además de ponerlo como ejemplo a seguir por otros países.

“Valle San Pedro es un caso que debe servir de ejemplo para otros países que requieren impulsar su desarrollo, en particular la generación de empleo y oportunidades para la gente”, destacó Laura Petrella, directora de la Subdivisión de Planeación Urbana Ambiental de UN Habitat, al invitar al proyecto a formar parte de World Campaign.

World Campaign® es una iniciativa internacional que integra 100 proyectos innovadores de desarrollo humano, con el propósito de generar conciencia y acciones sociales a nivel local, nacional y mundial, a partir del debate público y la exposición de los resultados positivos de los proyectos seleccionados, impactando así a millones de personas alrededor del mundo.

“La invitación a formar parte de World Campaign®, es una oportunidad para atraer las mejores experiencias mundiales, además de compartir un Modelo de Comunidades Sustentables y promover Ciudades Competitivas de clase mundial, a través del esfuerzo conjunto de sociedad y Gobierno que se transformen en un motor para el crecimiento y la generación de empleo”, puntualizó Cuauhtémoc Pérez Román, Socio fundador de Urbi.

Reconocen el Proyecto de Urbi

Valle San Pedro, el primer Desarrollo Urbano Integral Sustentable certificado, proyecto articulado por Urbi, fue reconocido por UN Habitat Global Division, como un ejemplo de planeación urbana que integra desarrollo económico, social y ambiental, y que al replicarse detonaría la creación de nuevas ciudades sustentables.

“Necesitamos ciudades densas como Valle San Pedro, que pongan al ciudadano en el centro del proceso de planeación urbana, que permita hacer eficientes los servicios y facilite el desarrollo de comunidades”, comentó la subsecretaria de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio de la SEDESOL, Sara Topelson.

Alineado con la política de vivienda sustentable en México, Valle San Pedro ha sido reconocido recientemente en Brasil y España como uno de los proyectos de planeación urbana más importantes en América Latina, siendo además el único macroproyecto mexicano seleccionado por la ONU para presentarse en la Expo Shanghai 2010.

Regresaron satisfechos a B.C.

La presentación el DUIS Valle San Pedro estuvo encabezada por el Secretario de Desarrollo Económico de Baja California, Alejandro Mungaray; la subsecretaria Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio de la SEDESOL, Sara Topelson; y Cuauhtémoc Pérez Román, Director General de Urbi.

Lo anterior fue posible al trabajo realizado por el representante del Gobierno del Estado en Shanghai, Samuel Lugo, para destacar a Baja California como la puerta de entrada de Asia y particularmente de China para América.

Además, permitió una Agenda muy productiva con acuerdos que fortalecen uno de los Proyectos Estratégicos de la Región para su Desarrollo Sustentable.

También, destacan la presencia de Suzhou Park (SIP), que tiene el potencial de sumar nuevas experiencias en el desarrollo económico, asimismo Knowledge International Community (KIC), comunidad internacional para el desarrollo de la educación y liderazgo, que propuso el intercambio de mejores prácticas, sobre todo crear sinergia con nuestra región a través de Valle San Pedro.

Estas experiencias y el alcance y visión del DUIS Valle San Pedro serán expuestas este viernes por Cuauhtémoc Pérez en Tijuana Innovadora.

Recuperado el 26sep2016, en:

<http://www.el-mexicano.com.mx/informacion/noticias/1/3/estatal/2010/10/14/431150/valle-san-pedro-ejemplo-a-seguir-por-otros-paises-onu>

Anexo 4.1 Censo de vivienda abandonada en el Fraccionamiento Lomas de San Pedro.

Privada	Total por condominio	Condominio	Cuádruplex	Dodecadúplex	Nivel de ubicación
Cardenal	3	9	x		1
		29	x		1
		42	x		1
Alcatraz	4	30	x		1
		17	x		1
		12	x		2
		2	x		1
Azulejo	2	65	x		1
		23	x		2
Celestino	4	73	x		1
		65	x		1
		22	x		1
		58	x		1
Valladolid	3	21	x		1
		18	x		1
		1	x		1
Orquídea	1	29	x		1
Lobelia	4	6	x		1
		33	x		1
		34	x		1
		43	x		1
Jazmín	1	20	x		2
Helecho	4	26	x		1
		23	x		2
		35	x		2
		48	x		2
Gazania	4	6	x		1
		2	x		1
		3	x		2
		37	x		1
Cosmos	1	14	x		1
Clavel	2	9	x		1
		10	x		1
Geranio	2	20	x		2
		1	x		1
Bugambilia	3	7	x		2

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

		19	x		2
		25	x		1
Begonia	1	42	x		1
Amaranto	2	11	x		2
		5	x		1
Albahaca	3	18	x		1
		19	x		2
		5	x		1
I-3	2	12	x		2
		11	x		2
I-2	2	6	x		1
		5	x		1
H-1	1	4	x		2
F-1	1	2	x		1
E-4	1	14	x		1
E-3	1	9	x		1
Naranja	7	53	x		1
		38	x		1
		10	x		1
		12	x		2
		5	x		1
		2	x		1
		77	x		1
C-1	1	1	x		1
C-2	1	6	x		1
C-4	1	14	x		1
Azucena	7	42	x		1
		38	x		1
		36	x		2
		33	x		1
		30	x		1
		10	x		1
		14	x		1
Ciruela	4	12	x		2
		19	x		2
		20	x		2
		21	x		1
Almendra	1	21	x		1
Durazno	4	55	x		2

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

		64	x		2
		68	x		2
		66	x		1
Melón	1	19	x		2
Artemisa	14	G-8		x	2
		G-7		x	2
		G-6		x	2
		G-5		x	2
		G-9		x	3
		G-4		x	1
		G-12		x	3
		G-11		x	3
		G-3		x	1
		G-2		x	1
		G-10		x	3
		G-1		x	1
		A-10		x	3
		D-8		x	2
Chamizo	1	D-9		x	2
Mezquite	2	A-1		x	1
		D-11		x	3
Canatillo	12	A-9		x	3
		A-4		x	1
		A-12		x	3
		A-11		x	3
		A-3		x	1
		A-2		x	1
		A-10		x	3
		A-1		x	1
		A-8		x	2
		A-7		x	2
		A-6		x	2
		A-5		x	2
A	1	B-4		x	1
Ocotillo	1	A-6		x	2
Junco	3	B-6		x	2
		D-12		x	3
		A-1		x	1
Palmilla	4	A-5		x	2

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

---

		A-6		x	2
		A-9		x	3
		A-10		x	3
Jojoba	3	A-1		x	1
		C-8		x	2
		C-4		x	1

Fuente. Elaboración propia. Diciembre de 2017.

**Anexo 4.2 Censo de vivienda abandonada en el Fraccionamiento Villa del Campo Segunda Sección.**

Manzana/ Privada	Total por condominio	Prototipo			Condominio	Nivel de ubicación
		30.95	55.095	56.534		
Manzana 19						
Río Usumacinta	3	x				
		x				
		x				
Río Papaloapan	3	x				
		x				
		x				
Río Tuxpan	2	x				
		x				
Río Tijuana	8	x				
		x				
		x				
		x				
		x				
		x				
		x				
Zorzal	3		x			
			x			
			x			
Manzana 20						
Guacamaya	1			x		
Mananza 21						
Quetzal	1			x		
Mananza 22						
Pescador	1	x				
Celestino	1	x				
Del Agrícola	1	x				
Garza	2	x				
		x				
Maguey	3	x				
			x			
		x				



**Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.**

Alondra	1		x			
Calandria	1	x				
Del Águila	1	x				
Canario	6		x			
		x				
		x				
		x				
		x				
		x				
Tucán	1		x			
Azulejo	1	x				
Golondrina	3	x				
		x				
		x				
		Sextup	Dodecad			
Lechuza	16		x		C-3	1
			x		D-3	1
			x		D-7	2
			x		D-10	3
			x		E-3	1
			x		E-4	1
		x			F-2	1
		x			F-6	3
			x		G-1	1
			x		G-3	1
			x		G-5	2
			x		G-8	2
		x			H-1	1
		x			I-1	1
		x			I-2	1
		x			I-5	3
Jilguero	4		x		C-1	1
			x		E-9	3
			x		F-7	2
			x		G-1	1
Petirrojo	6		x		G-2	1
			x		G-3	1
			x		G-4	1
		x			H-4	2

Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

		x			H-6	3
			x		I-6	2
Gaviota	5		x		C-2	1
			x		C-10	3
			x		E-1	1
			x		F-3	1
			x		F-11	3
Alcatraz	2	x			A-2	1
			x		G-5	2
Cigüeña	5	x			D-7	2
		x			E-5	2
		x			E-7	2
		x			F-7	2
			x		G-5	3
Manzana 24						
Del Águila	3			x	AA-2	
				x	AA-3	
				x	AA-4	
Del Zafiro	2			x	Z-13	
				x	Y-16	
Manzana 25						
De la Fruta Ote.	1	x			AI-12	
Sandía	2	x			52	
		x			76	
Uva	4	x			37	
		x			52	
		x			80	
		x			81	
Piña	7	x			31	
		x			30	
		x			29	
		x			50	
		x			54	
		x			55	
		x			57	
Del Águila	8			x	AF-10	
				x	AF-3	
				x	AE15	

**Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.**

				x	AE-12	
				x	AE-11	
				x	AE-9	
				x	AE-4	
				x	AE-3	
Calle (Nuez)	11	x			72	
		x			71	
		x			70	
		x			67	
		x			2	
		x			47	
		x			52	
		x			5	
		x			6	
		x			38	
		x			20	
De la Fruta	2	x			AG-13	
		x			AH-3	
Grosella	7	x			25	
		x			24	
		x			20	
		x			8	
		x			4	
		x			3	
			x		2	
Arándano	3	x			3	
			x		35	
		x			33	
Kiwi	6	x			4	
		x			7	
		x			22	
		x			21	
		x			19	
		x			17	
Manzana 26						
Del Maguey	1	x			AO-5	
Jamaica	4	x			49	
		x			36	
		x			34	

**Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.**

		x			33	
Chabacano	1	x			19	
Del Ave	6	x			AP-19	
		x			AQ-3	
		x			AR-3	
		x			AR-4	
		x			AR-9	
		x			AR-10	
Manzana 27						
Higo	1	x			27	
Fresa	1	x			59	
Melocotón	2	x			52	
		x			44	
Ciruela	1	x			31	
Del maguey	1	x			AS-3	
Del Ave	7	x			AW-15	
		x			AX-2	
		x			AY-11	
		x			AY-14	
		x			AY-15	
		x			AY-16	
		x			AZ-1	
Manzana 28						
De la Fruta	5	x			BF-9	
		x			BF-3	
		x			BE-1	
		x			BE-3	
		x			BE-4	
Mora	1	x			19	
Pera	2	x			12	
		x			19	
Guamúchil	1	x			10	
Del Maguey	1	x			BB-15	
Manzana 29						
Maní	13	x			75	
		x			74	
		x			73	
		x			79	
		x			42	

**Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.**

		x			41	
		x			40	
		x			36	
		x			35	
		x			18	
		x			8	
		x			6	
			x		2	
Amaranto	11	x			53	
		x			56	
		x			64	
		x			67	
		x			68	
		x			73	
			x		79	
		x			37	
		x			31	
		x			27	
			x		2	
Pistacho	4	x			42	
		x			43	
		x			23	
		x			22	
De la Fruta	3	x			BJ-11	
		x			BJ-10	
		x			BJ-2	
Del Cítrico	1	x			BM-16	
Membrillo	17	x			28	
		x			27	
		x			26	
		x			25	
		x			24	
		x			23	
		x			15	
		x			14	
		x			13	
		x			12	
		x			10	
		x			9	

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

		x			8	
		x			7	
		x			71	
		x			79	
		x			81	
Maracuyá	6	x			27	
		x			4	
			x		2	
		x			44	
		x			46	
		x			85	
Guanábana	10	x			36	
		x			33	
		x			32	
		x			31	
		x			30	
		x			29	
		x			56	
		x			57	
		x			58	
		x			59	
De la Fruta	9		x		BQ-2	
		x			BQ-3	
		x			BQ-8	
		x			BR-5	
		x			BR-6	
		x			BR-11	
		x			BR-12	
		x			BS-10	
			x		BS-11	
Del Cítrico	2	x			BO-18	
		x			BO-17	
Pitahaya	5	x			16	
		x			12	
		x			11	
		x			43	
		x			55	
Tamarindo	6	x			26	
		x			25	

**Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.**

		x			18	
		x			17	
		x			35	
		x			50	
Del Dátil	1	x			BT-3	
Manzana 33						
Toronja	6	x			10	
		x			9	
		x			6	
		x			5	
		x			4	
		x			1	
Limón	1	x			38	
Mandarina	4	x			73	
		x			72	
		x			71	
		x			26	
Del Coco	2	x			BV-3	
		x			BV-4	
Aguacate	6		x		38	
		x			39	
		x			40	
		x			63	
		x			17	
		x			16	
Baya	2	x			14	
		x			9	
		Sextup	Dodecad			
Pinzón	4	x			D-2	1
			x		F-3	1
			x		F-7	2
			x		F-11	3
Halcón	3		x		D-4	1
			x		E-11	3
			x		E-12	3
Paloma	4	x			A-6	3
			x		B-7	2
			x		D-2	1
			x		E-1	1

**Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.**

Tórtola	10		x		D-3	1
			x		D-4	1
			x		D-6	2
			x		D-7	2
			x		E-5	2
			x		E-11	3
			x		E-12	3
			x		F-11	3
			x		F-12	3
		x			G-1	1
Ganso	16	x			A-1	1
		x			A-6	3
			x		D-5	2
			x		D-11	3
			x		E-7	2
			x		G-1	1
			x		G-2	1
			x		G-5	2
			x		G-6	2
			x		G-7	2
			x		G-8	2
			x		G-9	3
			x		G-10	3
			x		G-11	3
			x		G-12	3
		x			H-5	3
Codorniz	7		x		A-5	2
		x			B-3	2
			x		C-8	2
			x		D-10	3
			x		F-11	3
			x		H-8	2
			x		H-11	3
Pelicano			x		B-4	1
			x		B-6	2
			x		B-8	2
			x		B-10	3
			x		D-1	1
			x		G-12	3



**Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.**

			x		H-11	3
			x		I-5	2
			x		I-6	2
		x			J-1	1
Pato	10		x		C-2	1
			x		C-6	2
			x		C10	3
			x		D-5	2
			x		F-4	1
			x		F-7	2
			x		G-5	2
			x		H-5	2
			x		I-2	1
		x			J-3	1
Loro	28		x		C-10	3
			x		D-2	1
			x		D-3	1
			x		D-4	1
			x		D-6	2
			x		D-10	3
			x		D-11	3
			x		E-7	2
			x		E-12	3
			x		F-4	1
			x		F-9	3
			x		F-12	3
			x		G-3	1
			x		G-5	2
			x		G-8	2
			x		G-11	3
			x		G-12	3
		x			I-2	1
		x			I-3	2
		x			I-5	3
		x			I-6	3
		x			J-3	2
		x			J-4	2
			x		K-2	1
			x		K-3	1

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

---

			x		K-6	2
			x		K11	3
		x			L-6	3

Fuente. Elaboración propia. Diciembre de 2017.

**Anexo 4.3 Cuestionario para levantamiento de encuesta en los fraccionamientos Lomas de San Pedro y Villa del Campo Segunda Sección.**



**Encuesta de opinión  
Vivienda de interés social.**



**I. Datos Generales.**

Municipio/Delegación: Tijuana Encuestador: \_\_\_\_\_  
 Nombre de la Unidad Habitacional: Villa del Campo Segunda Sección Encuesta No. \_\_\_\_\_  
 Clave catastral: \_\_\_\_\_ Fecha: \_\_\_\_\_  
 Tipo de vivienda: 30.95 m<sup>2</sup>  37.701 m<sup>2</sup>  55.095 m<sup>2</sup>  56.534 m<sup>2</sup>

**II. Datos sociodemográficos de la familia.**

1 ¿Podría decirme cuántas personas habitan en esta vivienda y quiénes son? Señalar con un (x) a quien conteste la encuesta.

No.	Parentesco respecto al jefe de familia	Edad	Género		Nivel de escolaridad	Profesión u oficio *	Fijo	Eventual	Ubicación del empleo/escuela	Lugar de nacimiento
			M	F						
1)										
2)										
3)										
4)										
5)										
6)										
7)										
8)										
9)										
10)										
* 1	Labores primarias.	6	Empleado público.		11	Obrero de industria extractiva.	16	Otros servicios.		
2	Comerciante estable.	7	Profesional independiente.		12	Obrero de industria pesada.	17	Desempleado.		
3	Comerciante ambulante.	8	Artesano.		13	Jubilado/pensionado.	18	Ninguno.		
4	Dependiente.	9	Obrero de la construcción.		14	Estudiante.				
5	Empleado de empresa privada.	10	Obrero de industria manufactura.		15	Hogar.				

2 Si su lugar de trabajo es en Estados Unidos, cómo cruza la frontera para ir a trabajar?

Diario  Semanal  Mensual  Vive allí

3 ¿A cuánto asciende el ingreso económico global mensual de los que aportan al gasto familiar? Marque la que corresponda

Entre	2,401.20	y	7,203.60	1 a 3	smm.	
Entre	7,204.00	y	9,604.80	3 a 4	smm.	
Entre	9,605.00	y	12,006.00	4 a 5	smm.	
Entre	12,006.00	y	14,407.20	5 a 6	smm.	
Entre	14,407.00	y	16,808.40	6 a 7	smm.	
Entre	16,808.00	y	19,209.60	7 a 8	smm.	

4 ¿Hay otra (s) persona (s) que contribuyan con el gasto familiar Si  No  ¿Quién? \_\_\_\_\_

**III. Características de la vivienda actual.**

5 ¿Cuánto tiempo tiene viviendo en esta casa? Años  Meses

6 La vivienda es:

Propia  Totalmente pagada  Rentada  Compartida  Prestada  Otro \_\_\_\_\_



La vivienda de interés social abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

Responsable:  
**Cecilio Pintado Morales**



**Encuesta de opinión  
Vivienda de interés social.**



7 ¿Cuántas recámaras tiene?  ¿Cuántas camas tiene en cada recámara?  
 Recámara 1  Recámara 2  Recámara 3  Recámara 4

8 ¿Cuánto pagan al mes por los siguientes servicios?  
 Agua \_\_\_\_\_ Luz (C.F.E.) \_\_\_\_\_ Teléfono \_\_\_\_\_ Gas \_\_\_\_\_ Cable \_\_\_\_\_

9 ¿Alguien en la vivienda dedica parte de ella para trabajar? Si  No   
 ¿Dónde? Recámara  Comedor  Cocina  Sala  Exterior

10 ¿Considera que sus habitaciones son adecuadas para el descanso y privacidad? Si  No   
 ¿Por qué? \_\_\_\_\_

11 ¿Considera adecuado el tamaño de las habitaciones? Si  No

12 ¿En su vivienda actual utiliza espacios diferentes a la recámara para dormir? Si  ¿Cuál? \_\_\_\_\_ No

13 Responda por favor, Si o No a las siguientes preguntas: Si No

¿En su vivienda actual tiene espacio suficiente para actividades de descanso y privadas?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
¿Es usted el propietario original de esta vivienda?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
¿Ha hecho alguna adecuación a su vivienda?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
¿Piensa hacer alguna adecuación a su vivienda?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

14 Si la respuesta a alguna de las últimas dos preguntas anteriores es SÍ, ¿que tipo de adecuación ha hecho? ¿Cuál haría?  
 Seleccione todas las que apliquen. Hecho Haría

Agregar un espacio interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Poner protecciones metálicas en puertas y ventanas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Emplastar muros interiores o exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Instalar pisos de cerámica o vinil	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Colocar barda y/o protecciones metálicas en el límite de propiedad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ampliar alguno de los espacios interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Modificar la fachada	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

15 ¿Cómo considera usted su vivenda actual con respecto a la anterior en los siguientes aspectos?

	Mejor	Igual	Peor		Mejor	Igual	Peor
Seguridad de la vivienda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ruido de los vecinos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fácil evacuación en caso de siniestro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Acceso a servicios médicos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Acceso a tiendas y/o mercados	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Tamaño de la vivienda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Acceso a su trabajo/escuela	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Convivencia con los vecinos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Acceso a espacios deportivos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Tranquilidad de la vivienda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lugar para convivir con la familia	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ubicación	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficinas de pago de servicios públicos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Transporte público	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Acceso a espacios de recreación	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Privacidad de la vivienda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

16 ¿Considera usted que algo le hace falta? Si  No  Especifique \_\_\_\_\_

17 ¿Quisiera usted o su familia cambiar de domicilio? Si  No  ¿Por qué? \_\_\_\_\_

18 Descubrió usted alguna de las siguientes fallas en su vivienda? Si  No

	Al recibirla	Después		Al recibirla	Después		Al recibirla	Después
A sentamientos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Salitre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fugas de agua/drenaje	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cuartheaduras	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Goterías	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Electricidad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>





**Encuesta de opinión  
Vivienda de interés social.**



- 19 ¿Cómo considera usted que es su vivienda, de acuerdo a sus características?  
Barata  El precio es adecuado  Cara
- 20 De acuerdo al precio de su vivienda, ¿cómo considera usted que es esta?  
Chica  Adecuada  Grande
- 21 ¿Qué es lo que más le gusta de su vivienda? \_\_\_\_\_
- 22 El cambio de vivienda, ¿ha favorecido a su familia? Si  No   
¿Por qué? \_\_\_\_\_
- 23 ¿Cuántos automóviles tienen en su vivienda?

**IV. Crédito y gestión.**

- 24 ¿Qué institución le otorgó el crédito? Seleccione la (s) que corresponda (n) (si fue co-financiamiento).  
INFONAVIT  FOVISSSTE  Banco  Sofol  Préstamo personal  Fovi
- 25 ¿Cómo se enteró de la venta de viviendas en este fraccionamiento?  
Sindicato  Propaganda  Trabajo  Amigos  Otro  ¿Cuál? \_\_\_\_\_
- 26 ¿Ya terminó de pagar su crédito? Si  No  ¿En cuántos años va a pagar su crédito?
- 27 ¿Cuánto paga al mes por el crédito de su vivienda? \_\_\_\_\_
- 28 ¿Cuánto pagó (enganche gastos de acondicionamiento, etc) para poder ocupar su casa? \_\_\_\_\_
- 29 ¿Por qué aceptó el crédito para adquirir esta vivienda? \_\_\_\_\_
- 30 ¿Cómo calificaría usted a la Empresa que construyó y le vendió su vivienda?
- |                                 | Buena                    | Regular                  | Mala                     |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Atención                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Cumplimiento de los compromisos | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Calidad de las viviendas        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Calidad del fraccionamiento     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
- 31 Responda SÍ o NO a las siguientes preguntas:  
¿Recibió usted por parte del proveedor del crédito o de la empresa constructora el manual del propietario? Si  No   
¿Ha consultado el manual? Si  No   
¿Ha respetado el proyecto de crecimiento propuesto en el manual? Si  No  ¿Por qué? \_\_\_\_\_

**V. Equipamiento y servicios.**

- 32 En su fraccionamiento, ¿tiene usted los siguientes servicios?
- |                      | Sí                       | No                       | ¿Los utiliza?            | Sí                       | No                       |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Guardería            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Escuela Primaria     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Escuela Secundaria   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Bachillerato         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Universidad          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Parques/áreas verdes | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Clinicas/hospitales  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Iglesias             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |





**Encuesta de opinión  
Vivienda de interés social**



Oficinas para el pago de servicios públicos

33 ¿Recibe usted con regularidad los siguientes servicios públicos?

	Si	No					
Agua	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Recolección de basura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Alumbrado público	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Luz (C.F.E.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vigilancia policiaca	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

34 ¿En dónde surte usted su despensa?  
 Dentro del fraccionamiento  En un lugar vecino  Donde vivía antes  En otro lugar

35 ¿Qué tan lejos de su vivienda tiene usted los siguientes servicios (en cuadas)

	1 a 3	4 a 6	7 a 10	más de 10
Tienda de abarrotes				
Farmacia				
Transporte público				
Ferreterías				
áreas verdes/parques				
Estación de policía/bomberos				

36 ¿Qué medio de transporte utilizan en su vivienda para desarrollar sus actividades diarias?

	Carro	Camión	Calafia	Taxi	A pie	Varios
Padre						
Madre						
Hijo						
Hijo						
Otro						

37 De acuerdo a la respuesta anterior, ¿cuánto tardan y cuánto gastan en su transporte diario?

	Horas	Gasto
Padre		
Madre		
Hijo		
Hijo		
Otro		

38 Con respecto al transporte público,  
 ¿Considera usted que el servicio es adecuado?   Si No  
 ¿Las paradas dentro del fraccionamiento están bien ubicadas?

39 Mencione tres servicios que hagan falta en su fraccionamiento:  
 1) \_\_\_\_\_  
 2) \_\_\_\_\_  
 3) \_\_\_\_\_

40 Mencione los tres principales problemas que se peresentan de forma repetitiva en su fraccionamiento:  
 1) \_\_\_\_\_  
 2) \_\_\_\_\_  
 3) \_\_\_\_\_





Encuesta de opinión  
Vivienda de interés social.



VI. Satisfacción/relación vecinal.

- 41 ¿Le gusta su fraccionamiento? Si  No  ¿Qué es lo que le gusta? \_\_\_\_\_
- 42 ¿Qué es lo que más le disgusta? \_\_\_\_\_
- 43 ¿Conoce usted a los vecinos de su cuadra? Si  No
- 44 ¿Qué relación tiene con ellos?  
Los visita con frecuencia  Los visita a veces  Solo los saluda  No los saluda
- 45 ¿Cómo considera usted que es la relación entre los vecinos de su fraccionamiento?  
Muy buena  Buena  Regular  Mala  Muy mala
- 46 ¿Sabe si en su fraccionamiento existe alguna Asociación de vecinos? Si  No
- 47 ¿Alguien de la familia participa con la Asociación de vecinos? Si  No
- 48 ¿En dónde juegan sus hijos?  
En la casa  En la calle  En el parque/área verde
- 49 ¿Considera usted los parques/áreas verdes seguros y adecuados? Si  No
- 50 La circulación vehicular/peatonal dentro de su fraccionamiento, es:  
Adecuada  Fácil  Difícil  Peligrosa
- 51 Considera usted que el espacio público en su fraccionamiento es:
- |          |                          |                          |            |                          |                     |                          |        |                          |           |                          |
|----------|--------------------------|--------------------------|------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|--------|--------------------------|-----------|--------------------------|
|          | Si                       | No                       | Si         | No                       | Si                  | No                       | Si     | No                       | Si        | No                       |
| Adecuado | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Suficiente | <input type="checkbox"/> | Al alcance de todos | <input type="checkbox"/> | Seguro | <input type="checkbox"/> | Peligroso | <input type="checkbox"/> |
- 52 ¿Le recomendaría usted a alguien que comprara una vivienda en este fraccionamiento?  
Si  No  ¿Por qué? \_\_\_\_\_
- 53 Si pudiera, ¿vendería o traspasaría usted su vivienda?  
Si  ¿Por qué? Numérelas en orden de importancia No
- |                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| Necesidades económicas    | <input type="checkbox"/> |
| Problemas con los vecinos | <input type="checkbox"/> |
| Fallas en la construcción | <input type="checkbox"/> |
| Cambiar de colonia        | <input type="checkbox"/> |
| Una casa mejor/más grande | <input type="checkbox"/> |
- 54 ¿Conoce a alguna persona de este fraccionamiento que abandonó su vivienda? Si  No
- 55 ¿Sabe por qué la abandonó? \_\_\_\_\_
- 56 ¿Sabe cuánto tiempo tiene abandonada?  años  meses
- 57 ¿Sabe dónde está y cómo localizarlo? \_\_\_\_\_

Notas: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



**Anexo 4.4 Calendario de aplicación de cuestionarios de encuesta en el fraccionamiento Lomas de San Pedro.**

Captura ordenada por colonia y en orden numérico						
	Hoja No.	Colonia	Nº. encuesta	Aplicó	Capturó	Fecha
Carpeta 1	1	Lomas de San Pedro	1 a 15	4	4	4 de noviembre de 2017
	8	Lomas de San Pedro	16 a 30	5	5	4 de noviembre de 2017
	Sin hoja	Lomas de San Pedro	31 a 45	9	1	4 de noviembre de 2017
	3	Lomas de San Pedro	46 a 60	10	4	4 de noviembre de 2017
	2	Lomas de San Pedro	61 a 75	11	4	4 de noviembre de 2017
	1	Lomas de San Pedro	76 a 93	4	4	11 de noviembre de 2017
	2	Lomas de San Pedro	94 a 111	11	4	11 de noviembre de 2017
Carpeta 2	Sin hoja	Lomas de San Pedro	112 a 130	9	1	18 de noviembre de 2017
	3	Lomas de San Pedro	131 a 149	10	4	18 de noviembre de 2017
	Sin hoja	Lomas de San Pedro	150 a 169	9	1	25 de noviembre de 2017
	6	Lomas de San Pedro	170 a 185	2	5	25 de noviembre de 2017
	5	Lomas de San Pedro	186 a 200	3	4	25 de noviembre de 2017
	4	Lomas de San Pedro	201 a 212	8	4	25 de noviembre de 2017
	6	Lomas de San Pedro	213 a 217	2	5	26 de noviembre de 2017
	5	Lomas de San Pedro	218 a 221	3	4	26 de noviembre de 2017
	4	Lomas de San Pedro	222 a 229	8	4	26 de noviembre de 2017

Fuente. Elaboración propia. Diciembre de 2017.



**Anexo 4.5 Calendario de aplicación de cuestionarios de encuesta en el fraccionamiento Villa del Campo Segunda Sección.**

Captura ordenada por colonia y en orden numérico						
	Hoja No.	Colonia	No. encuesta	Aplicó	Capturó	Fecha
Carpeta 3	Sin hoja	Villa del Campo SS	1 a 4	1	1	25 de agosto de 2017
	9	Villa del Campo SS	5 a 15	4	4	30 de septiembre de 2017
	8	Villa del Campo SS	16 a 24	5	5	30 de septiembre de 2017
	Sin hoja	Villa del Campo SS	25 a 34	6	1	30 de septiembre de 2017
	Sin hoja	Villa del Campo SS	35 a 44	9	1	30 de septiembre de 2017
	Sin hoja	Villa del Campo SS	45 a 58	6	1	1 de octubre de 2017
	8	Villa del Campo SS	59 a 70	5	5	7 de octubre de 2017
	Sin hoja	Villa del Campo SS	71 a 84	6	1	7 de octubre de 2017
	Sin hoja	Villa del Campo SS	85 a 96	9	1	7 de octubre de 2017
	Sin hoja	Villa del Campo SS	97 a 109	6	1	8 de octubre de 2017
Carpeta 4	7	Villa del Campo SS	110 a 122	7	5	8 de octubre de 2017
	Sin hoja	Villa del Campo SS	123 a 135	9	1	8 de octubre de 2017
	Sin hoja	Villa del Campo SS	136 a 141	1	1	14 de octubre de 2017
	8	Villa del Campo SS	142 a 159	5	5	14 de octubre de 2017
	9	Villa del Campo SS	160 a 174	4	4	28 de octubre de 2017
	8	Villa del Campo SS	175 a 189	5	5	28 de octubre de 2017
	9	Villa del Campo SS	190 a 203	4	4	2 de noviembre de 2017
	8	Villa del Campo SS	204 a 217	5	5	2 de noviembre de 2017
	Sin hoja	Villa del Campo SS	218 a 237	9	1	2 de noviembre de 2017

Fuente. Elaboración propia. Diciembre de 2017.

**Anexo 4.6 Guión de entrevista semiestructurada a propietarios que abandonaron su vivienda.**

Entrevista No. \_\_\_\_\_

Buenas tardes. Gracias por darme esta oportunidad de hacerle es entrevista.

¿Cómo fue que adquirió esta vivienda?

¿Qué la decidió por aceptar el crédito para adquirir esta vivienda?

¿Cuánto tiempo tardó en entrar a vivir en su vivienda desde que se decidió a comprarla e inició los trámites para hacerlo?

¿Cuántos son los miembros de su familia y cuáles son sus edades?

Cuando vivían en esta vivienda ¿a qué escuela asistían sus hijos y cuánto tiempo tardaban en ir y regresar de ella?

¿Dónde trabajaban los que aportaban al gasto familiar, y cuánto tiempo duraba su traslado?

De forma breve comenté, ¿en qué forma distribuían el sueldo de las personas que aportaban y si éste les era suficiente para vivir dignamente?

¿Cuánto tiempo vivió en su vivienda?

¿Hace cuánto tiempo abandonó su vivienda?

¿Podría mencionar la razón o razones que le hicieron tomar la determinación de abandonar su vivienda?

Al abandonar su vivienda, ¿a dónde fue a vivir?

¿Buscó opciones con el proveedor de su crédito antes de tomar la decisión de abandonar su vivienda?

Si el proveedor de su crédito le hubiera dado alguna opción que se ajustara a su ingreso ¿hubiera conservado su vivienda?

Independientemente de los motivos que causaron que abandonara su vivienda ¿considera usted que su compra fue una buena inversión?

Si hubiera tenido la opción legal de poder vender su vivienda ¿la hubiera vendido, o la hubiera abandonado?

Podría por favor platicarme algo acerca de, ¿cómo considera que fue su vida en esa casa?

¿Considera usted que la vivienda le hubiera proporcionado una buena calidad de vida?

¿Podría decirme si la vivienda cumplió con las expectativas que usted y su familia tenían cuando los vendedores se la ofrecieron?

Podría comentarme ¿qué sentimientos le dejó el haber comprado una vivienda, y después de un tiempo abandonarla?

Podría o tiene usted algo más que agregar?

Muchas gracias.

**Anexo 4.7 Guión para entrevista semi-estructurada a informante clave.**

Entrevista No. \_\_\_\_\_

Quiero agradecerle la oportunidad de realizar esta entrevista al respecto de la vivienda de interés social abandonada y si me lo permite, vamos a iniciar.

1. ¿Qué opinión le merece el fenómeno de la vivienda abandonada?
2. Bien. ¿Cree usted que este fenómeno significa un problema?
3. ¿Por qué?
4. En su carácter de representante de los colonos, ¿como ha visto que este problema afecta a la comunidad de esta colonia?
5. ¿Conoce algún caso de personas que hayan abandonado su vivienda?
6. ¿Sabe las causas que orillaron a esas personas a hacerlo?
7. ¿Conoce usted si el hecho del abandono de su vivienda causó algún sentimiento en estas personas?
8. ¿Considera usted que las familias de esta colonia viven bien y que sus expectativas de vida al adquirir esta vivienda fueron cumplidas?
9. Con base en el conocimiento que usted tiene al ser el representante de los colonos, ¿cree que estas viviendas y en general este desarrollo urbano proporcionan una buena calidad de vida a sus habitantes?
10. ¿Hay algo más que desearía usted comentar?
11. Muchas gracias.

**Anexo 4.8 Guión para entrevista semi-estructurada a funcionarios públicos o privados.**

Entrevista No. \_\_\_\_\_

Quiero agradecerle la oportunidad de realizar esta entrevista al respecto de la vivienda de interés social abandonada y si me lo permite, vamos a iniciar.

1. ¿Sabe usted que en el país existe una gran cantidad de vivienda de interés social abandonada?
  2. ¿Qué opinión tiene de este fenómeno?
  3. ¿Cree usted que este fenómeno representa un problema?
  4. Podría comentar, ¿por qué?
  5. Se aprecia que algunos conjuntos habitacionales cuando nuevos, fueron bonitos pero actualmente distan mucho de serlo. Tiene usted idea del, ¿por qué?
  6. ¿Conoce algún conjunto habitacional de interés social en la periferia de la ciudad?
  7. ¿Considera usted que sus habitantes gozan de una buena calidad de vida?
  8. ¿Cuál sería, en su opinión, el impacto que el fenómeno de la vivienda abandonada produce en las Políticas de Vivienda del Estado Mexicano?
  9. En el mismo tenor, ¿cree usted que la vivienda abandonada causa un impacto en los programas de trabajo del Capital Inmobiliario?
  10. ¿Podría usted comentar el porqué de su respuesta?
  11. ¿Qué acciones considera que se deberían tomar para resolver el problema de la vivienda de interés social abandonada?
  12. ¿Hay algo más que desearía usted comentar?
- Muchas gracias.

**Anexo 4.9 Análisis de la variable 2, Migración. Fraccionamiento Lomas de San Pedro.**

Tres 100%

Uno -100%

Indicador		%
1	Trabajadores que cruzan a diario	0.4
2	Trabajadores que cruzan semanal	0.9
3	Trabajadores que viven en EEUU	0.0
4	Trabajadores que laboran en otro municipio	
	Playas de Rosarito	0.0
	EEUU	0.3
	Tecate	1.2

El resultado obtenido en la encuesta, no refleja -como se observa en el porcentaje-, el que los trabajadores habitantes de este fraccionamiento, migren a trabajar en EEUU. Existen sin embargo, datos duros obtenidos en la investigación de CONAPO y Heyman –ver capítulo 1, páginas 45-47, que muestran información que contraviene al resultado.

El resultado obtenido en la encuesta, no refleja -como se observa en el porcentaje-, el que los trabajadores habitantes de este fraccionamiento, migren a trabajar en EEUU o a otro municipio –solo el 1.2% va a trabajar a Tecate-, esto tal vez se explica porque el fraccionamiento LdSP, se ubica en colindancia con este municipio.

**Ordenado ascendente**

Lugar de nacimiento	%
Baja California	17.0
Sinaloa	3.2
Chiapas	3.0
Veracruz	1.6
Jalisco	1.5
Sonora	1.5
Guerrero	1.4
Nayarit	1.4
Michoacán de Ocampo	1.3
Guanajuato	0.8
Durango	0.7
Puebla	0.7
Oaxaca	0.6
Chihuahua	0.5

**5 Situación económica**

Rango de IEGM en la familia

1 a 3	45.3
3 a 4	20.4
4 a 5	15.1

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

Sin duda que la Economía se ha convertido en un factor que determina la forma en que la población establece patrones de actuar para satisfacer sus necesidades, como el movimiento de su lugar de residencia buscando mejorar su calidad de vida.

Casi la mitad de los habitantes del fraccionamiento percibe entre uno y tres salarios mínimos, lo cual representa un máximo de 7,203.60 pesos -2017-, mientras que uno de cada cinco gana hasta 9,604.8 pesos.

¿Alguien más contribuye al gasto familiar?

Sí	5.3
No	86.7

Solo cinco familias de cada cien, reciben un apoyo económico para sufragar sus gastos, mientras que 85 no tienen esa facilidad.

¿Cuánto pagan al mes por los siguientes servicios?

Agua de 101 a 200 pesos	46.2
Energía eléctrica de 101 a 200 pesos	44.4
Teléfono de 0 a 100 pesos	98.2
Gas de 101 a 200 pesos	38.2
Televisión por cable/Internet de 101 a 200 pesos	40.0

El gasto mensual de servicios por mes presenta porcentajes cercanos al 50% -solo el gasto de telefonía representa el 98.2%-.

La cantidad erogada tomando el rango mayor por servicio resulta en un total de 900 pesos por mes.

¿Alguien dedica parte de la vivienda para trabajar?

Sí	11.11
No	88.00

En cuanto a la necesidad de los habitantes de desarrollar actividades económicas en la vivienda, esto no parece representar un número significativo ya que solo el 11% dedica parte de la vivienda para trabajar, lo cual sugiere que no existe necesidad económica suficientemente importante como para dedicar parte de la vivienda para trabajar.

¿Cuánto paga al mes por el crédito de su vivienda?

0-500 pesos	61.8
1501-2000 pesos	10.7

La información de la cantidad que se paga para amortizar el crédito, parece corresponder a trabajadores que ganan entre 1 y 3 salarios mínimos (2,401.2 y 7,203.6, respectivamente) y que por ser el rango de salario más solo el 20% de su salario mensual, que correspondería, para un salario a \$ 480.24 pesos y para tres salarios, a \$ 1440.72 pesos.

¿Cuánto gastan en su transporte diario?

0-50	65.7
51-100	33.4

En cuanto al gasto de transporte diario que declararon los encuestados, el 65.7% reportó un gasto entre 0 y 50 pesos, mientras que un 33.4 reportaron gastar entre 51 y 100 pesos, y si tomamos el rango mayor de 50 pesos diarios y lo comparamos contra el salario mínimo diario -considerándolo como de 80 pesos diarios- tenemos que se gastan el 62.5% del salario diario en transporte.

En cuanto a la distribución del gasto mensual promedio en los hogares a nivel nacional publicados por la ENIGH, se cuenta con la información publicada por la Doctora Guadalupe García Balderas<sup>1</sup> para el año 2014, cantidad que asciende a \$ 10,363.22 pesos, que actualizado -mediante el Índice Nacional de Precios al Consumidor-, resulta en \$ 10583.80 pesos para 2015.

<sup>1</sup> García Balderas Guadalupe (2018). La pobreza urbana y sus formas de medición. Índice alternativo para conjuntos habitacionales de interés social en Tecámac, Estado de México. Tesis inédita de doctorado. México. Universidad Nacional Autónoma de México.

La migración no parece ser un factor importante de acuerdo al resultado de la encuesta, ya que esta parece ser representativa en alrededor del 1% en la muestra de los habitantes del fraccionamiento. Sin embargo, En la Encuesta sobre migración en la frontera norte de México, la CONAPO presenta los siguientes datos:

- a) Seis de cada diez migrantes del flujo total tiene como lugar de destino alguna ciudad de la frontera norte de México (62%), mientras que el restante 38% se dirige a Estados Unidos.
- b) La mayoría de los migrantes que tienen como destino alguna ciudad de la frontera norte de México o los Estados Unidos se desplaza por la región oeste (51% y 42%, respectivamente), esta región comprende a las ciudades de Tijuana y Mexicali.
- c) Más de la mitad de los migrantes que se dirigen a Estados Unidos tiene como destino final los estados de California (48%) y Texas (9%); en tanto que 19% no tiene definido un estado en particular de destino.
- d) En 2015, 6 de cada 10 personas cuyo destino es EE.UU. tienen documentos para cruzar (El Colegio de la Frontera Norte, et al., 2011:70-72). Existe además el dato que arroja la investigación de Josiah Heyman, al referirse a la situación del migrante económico en las ciudades fronterizas del norte de nuestro país. Este autor expresa: El Centro Hispánico Pew (2006) calculó que en ese momento de 40 a 50% de los migrantes residentes no autorizados en Estados Unidos entraron con visas legítimas. (por ejemplo, visas de visitante, de estudiantes, tarjetas de cruce fronterizo) pero excedieron su estadía o las visas fueron infringidas de alguna manera. Todas estas personas ingresaron a través de los puertos de entrada y la mayoría lo hizo de forma legal. Ocurren ciertas violaciones migratorias directamente en los puertos, como documentos alterados o falsificados o falsas declaraciones de ser la persona que aparece en el documento (Heyman, 2015:434).

El indicador de lugar de origen muestra que existe un 7.5% de personas nacidas en otra entidad sobre las nacidas en Baja California. En cuanto al Indicador Situación económica, los instrumentos de medición utilizados son congruentes con la información de la ENIGH para el año 2014 -hay que recordar que esta investigación cierra en el año 2015 y que los reportes se elaboran en 2017-, pero si se considera que el 45.3% de los trabajadores perciben de uno a tres salarios mínimos (2,401.20 a 7,203.60 pesos); que el 20.4% percibe de tres a cuatro (7,204.00 a 9,604.80) y que el 15.1% percibe de cuatro a cinco salarios mínimos mensuales (9,605.00 a 12,006.00 pesos), y que el gasto promedio mensual reportado por la ENIGH 2014 es de \$ 10,363.00 pesos, valor que actualizado al año de 2015 -mediante el Índice Nacional de Precios al Consumidor-, resulta en \$ 10,583.80, es fácil advertir que la situación económica de los habitantes en estos fraccionamientos es precaria, ya que tan solo los trabajadores que perciben hasta cinco salarios mínimos mensuales, tendrían un excedente de su salario, después de cubrir los gastos familiares, de \$ 1,422.20 pesos.

**Visto de esta forma**, el indicador Situación económica adquiere un peso importante que combinado con los datos de migración aportados por la CONAPO dan a la variable Migración un papel significativo en el abandono de vivienda.



**Anexo 4.10 Análisis de la variable 2, Migración. Fraccionamiento Villa del Campo Segunda Sección.**

Tres 100%

Uno -100%

Indicador	%
1 Trabajadores que cruzan a diario	0.0
2 Trabajadores que cruzan semanal	0.0
3 Trabajadores que viven en EEUU	0.0

El **resultado** obtenido en la encuesta, **no refleja** -como se observa en el porcentaje-, el que los trabajadores habitantes de este fraccionamiento, migren a trabajar en EEUU. Existen sin embargo, los datos duros obtenidos en la investigación de CONAPO y Heyman -ver cap. 1 págs. 45 a 47-, que muestran información que contraviene al resultado y confirma la hipótesis.

4 Trabajadores que laboran en otro municipio	
Playas de Rosarito	1.4
EEUU	0.5
Tecate	12.4

El **resultado** obtenido en la encuesta, **no refleja** -como se observa en el porcentaje-, el que los trabajadores habitantes de este fraccionamiento, migren a trabajar en EEUU. Por lo que respecta otro municipio el 1.4% reportó trabajar en el municipio de Playas de Rosarito y el 12.4% en el municipio de Tecate, cuyo centro de población está más cerca que el de Tijuana, casi en el límite municipal y en el área de conurbación con este municipio.

Ordenado descendente	
Lugar de nacimiento	Porcentaje
Baja California	7.9
Chiapas	4.1
Sinaloa	2.7
Michoacán de Ocampo	1.8
Guerrero	1.4
Sonora	1.3
Veracruz	1.2
Jalisco	1.0
Oaxaca	0.8
Nayarit	0.7
Durango	0.6

5 Situación económica	
Rango de IEGM en la familia	
1 a 3	49.6
3 a 4	25.4

## Análisis del fenómeno de la vivienda abandonada en el municipio de Tijuana, Baja California.

---

4 a 5 | 11.4 |

Sin duda que la Economía se ha convertido en un factor que determina la forma en que la humanidad establezca patrones de actuar para satisfacer sus necesidades, como el movimiento de su lugar de residencia buscando mejorar su calidad de vida.

Casi la mitad de los habitantes del fraccionamiento percibe entre uno y tres salarios mínimos, lo cual representa un máximo de 7,203.60 pesos -2017-, mientras que uno de cada cuatro gana hasta 9,604.8 pesos.

¿Alguien más contribuye al gasto familiar?

Sí	13.0
No	87.0

Solo trece familias de cada cien, reciben un apoyo económico para sufragar sus gastos, mientras que 87 no tienen esa facilidad.

¿Cuánto pagan al mes por los siguientes servicios?

Agua de 101 a 200 pesos	45.6
Energía eléctrica de 101 a 200 pesos	37.7
Teléfono de 0 a 100 pesos	89.5
Gas de 101 a 200 pesos	62.3
Televisión por cable/Internet de 101 a 200 pesos	50.9

El gasto mensual de servicios por mes presenta porcentajes cercanos al 50% -solo el gasto de telefonía representa el 98.2%-. La cantidad erogada tomando el rango mayor por servicio resulta en un total de 900 pesos por mes.

¿Alguien dedica parte de la vivienda para trabajar?

Sí	13.00
No	87.00

En cuanto a la necesidad de los habitantes de desarrollar actividades económicas en la vivienda, esto no parece representar un número significativo ya que solo el 13% dedica parte de la vivienda para trabajar, lo cual sugiere que no existe necesidad económica suficientemente importante como para dedicar parte de la vivienda para trabajar, o bien que las condiciones no se prestan para ello.

¿Cuánto paga al mes por el crédito de su vivienda?

0-500 pesos	57.5
1000-1500 pesos	14.0
1501-2000 pesos	14.5

La información de la cantidad que se paga para amortizar el crédito, parece corresponder a trabajadores que ganan entre 1 y 3 salarios mínimos (2,401.2 y 7,203.6, respectivamente) y que por ser el rango de salario más bajo amortizan tan solo el 20% de su salario mensual, que correspondería, para un salario a \$ 480.24 pesos y para tres salarios, a \$ 1440.72 pesos.

¿Cuánto gastan en su transporte diario?

0-50	65.7
51-100	33.4

En cuanto al gasto de transporte diario que declararon los encuestados, un rango del 70 al 80% reportó un gasto entre 0 y 50 pesos, mientras que un 21% en promedio reportaron gastar entre 51 y 100 pesos, y si tomamos el rango mayor de 50 pesos diarios y lo comparamos contra el salario mínimo diario -considerándolo como de 80 pesos diarios- tenemos que se gastan el 62.5% del salario diario en transporte.

En cuanto a la distribución del gasto mensual promedio en los hogares a nivel nacional publicados por la ENIGH, se cuenta con la información publicada por la Doctora Guadalupe García Balderas para el año 2014, cantidad que asciende a \$ 10,363.22 pesos, que actualizado -mediante el Índice Nacional de Precios al Consumidor-, resulta en \$ 10583.80 pesos para 2015.

Del análisis de los indicadores se puede concluir lo siguiente:

**La migración** no parece ser un factor importante de acuerdo al resultado de la encuesta, ya que esta no arrojó resultado en este sentido en la muestra de los habitantes del fraccionamiento. **Sin embargo**, En la *Encuesta sobre migración en la frontera norte de México*, la CONAPO presenta los siguientes datos:

- a) Seis de cada diez migrantes del flujo total tiene como lugar de destino alguna ciudad de la frontera norte de México (62%), mientras que el restante 38% se dirige a Estados Unidos.
- b) La mayoría de los migrantes que tienen como destino alguna ciudad de la frontera norte de México o los Estados Unidos se desplaza por la región oeste (51% y 42%, respectivamente), esta región comprende a las ciudades de Tijuana y Mexicali.
- c) Más de la mitad de los migrantes que se dirigen a Estados Unidos tiene como destino final los estados de California (48%) y Texas (9%); en tanto que 19% no tiene definido un estado en particular de destino.
- d) En 2015, 6 de cada 10 personas cuyo destino es EE.UU. tienen documentos para cruzar (El Colegio de la Frontera Norte, et al., 2011:70-72).

Existe además el dato que arroja la investigación de Josiah Heyman, al referirse a la situación del migrante económico en las ciudades fronterizas del norte de nuestro país.

Este autor expresa:

El Centro Hispánico Pew (2006) calculó que en ese momento de 40 a 50% de los migrantes residentes no autorizados en Estados Unidos entraron con visas legítimas. (por ejemplo, visas de visitante, de estudiantes, tarjetas de cruce fronterizo) pero excedieron su estadía o las visas fueron infringidas de alguna manera.

Todas estas personas ingresaron a través de los puertos de entrada y la mayoría lo hizo de forma legal. Ocurren ciertas violaciones migratorias directamente en los puertos, como documentos alterados o falsificados o falsas declaraciones de ser la persona que aparece en el documento (Heyman, 2015:434).

**El indicador** de lugar de origen muestra que existe un 7.5% de personas nacidas en otra entidad sobre las nacidas en Baja California.

En cuanto al Indicador Situación económica, los instrumentos de medición utilizados son congruentes con la información de la ENIGH para el año 2014 -hay que recordar que esta investigación cierra en el año 2015 y que los reportes se elaboran en 2017-, pero si se considera que el 49.6% de los trabajadores perciben de uno a tres salarios mínimos (2,401.20 a 7,203.60 pesos); que el 25.4% percibe de tres a cuatro (7,204.00 a 9,604.80) y que el 11.4% percibe de cuatro a cinco salarios mínimos mensuales (9,605.00 a 12,006.00 pesos), y que el gasto promedio mensual reportado por la ENIGH 2014 es de \$ 10,363.00 pesos, valor que actualizado al año de 2015 -mediante el Índice Nacional de Precios al Consumidor-, resulta en \$ 10,583.80, es fácil advertir que la situación económica de los habitantes en estos fraccionamientos es precaria, ya que tan solo los trabajadores que perciben hasta cinco salarios mínimos mensuales, tendrían un excedente de su salario, después de cubrir los gastos familiares, de \$ 1,422.20 pesos.

Visto de esta forma, el indicador Economía adquiere un peso importante que combinado con los datos de migración aportados por la CONAPO dan a la variable Migración un papel significativo en el abandono de vivienda.

**Anexo 4.11 Cálculo de elementos de ventilación e iluminación natural de la vivienda, conforme a la Norma. Fraccionamiento Lomas de San Pedro.**

**Cuadro con el comparativo de iluminación y ventilación de la vivienda contra la norma en los prototipos.**

	Espacio/Área		Área Ilum. Fis.	Norma Ilum.	Fis-Norm	¿Cumple?	Área Vent. Fis.	Norma Vent.	Fis-Norm	¿Cumple?
Cuád.	Recámara	10.05	1.69	1.76	-3.9	No	0.85	0.50	68.2	Sí
	Estancia	10.64	1.69	1.86	-9.2	No	0.85	0.53	58.8	Sí
Dodec.	Recámara	11.22	1.69	1.96	-13.9	No	0.85	0.56	50.6	Sí
	Estancia	18.18	2.73	3.18	-14.2	No	1.37	0.91	50.2	Sí

Fuente. Elaboración propia. Abril de 2019.

**Anexo 4.12 Cálculo de elementos de ventilación e iluminación natural de la vivienda, conforme a la Norma. Fraccionamiento Villa del Campo Segunda Sección.**

**Cuadro con el comparativo de iluminación y ventilación de la vivienda contra la norma en los prototipos.**

	Espacio/Área	Área Ilum. Fis.	Norma Ilum.	F-N	¿Cumple?	Área Vent. Fis.	Norma Vent.	¿Cumple?
P-30.954 m <sup>2</sup>	Recámara	8.69	1.44	1.52	-5.3	0.72	0.43	Sí
	Estancia	15.44	1.80	2.70	-33.4	0.90	0.77	Sí
P-55.095 m <sup>2</sup>	Recámara	10.02	1.44	1.75	-17.9	0.72	0.50	Sí
	Estancia	15.24	1.80	2.67	-32.5	0.90	0.76	Sí
P-56.534 m <sup>2</sup>	Recámara	9.92	1.44	1.74	-17.1	0.72	0.50	Sí
	Estancia	17.36	1.80	3.04	-40.8	0.90	0.87	Sí
P-37.669 m <sup>2</sup>	Recámara	10.42	1.44	1.82	-21.0	0.72	0.52	Sí
Séxt/Dodecad.	Estancia	12.16	1.80	2.13	-15.4	0.90	0.61	Sí

Fuente. Elaboración propia. Abril de 2019.

**Anexo 4.13 Análisis de la variable 3, Condiciones de vida en la vivienda de interés social. Fraccionamiento Lomas de San Pedro.**

Ocho 32%  
Tres 12%  
Catorce 56%

**1 Culturales**

a) Número de habitantes por vivienda

Número	%
4	25.8
3	24.4
2	20.4
5	13.3
1	9.3
6	4.9
7	1.3
8	.4

Para el cálculo del hacinamiento en las viviendas, se tomará el criterio del número de personas por dormitorio, siendo el umbral nacional de 2.5 personas por dormitorio. INEGI. Censo de Población y Vivienda 2010.

El 25.8% de las viviendas encuestadas reportan 4 habitantes, mientras que el 96% de las mismas reportan tener 2 recámaras.

b) Grado de hacinamiento

No. recámaras	%
1	3.1
2	96.0

El índice de hacinamiento entonces para estas viviendas será de 2 hab/rec, lo cual es menor al de la media nacional publicada por el INEGI

El **Índice de hacinamiento** será de acuerdo a estos valores igual a 2 habitantes por recámara, lo que resulta en un Índice bajo.

c) Grado académico/Nivel de escolaridad

Nivel	%
Secundaria	12.6
Primaria	10.6
Bachillerato	7.8
No tiene	7.0
Licenciatura	2.2
Preescolar	0.7

El **grado académico** que se reporta en la encuesta es preponderantemente de educación básica. Esta representa el 23.2%, mientras que la educación media no llega al 8% y el nivel superior apenas rebasa el 2%.

**2 Económicos**

a) Pobreza/Nivel de ingreso. Ver análisis en V2 MIGRACIÓN, indicador, Situación económica (Anexo 4.9).

**Visto de esta forma**, el indicador Situación económica adquiere un peso importante en el abandono de vivienda.

### b) Condiciones físicas de la vivienda

#### Seguridad en la vivienda

El 38% de los encuestados consideran la seguridad de la vivienda actual mejor que la anterior

El 40.4% considera la facilidad de evacuación en caso de siniestro igual a la anterior

Al menos el 26.1% descubrió fallas como, Asentamientos, Cuarteaduras, Fugas de Agua-Drenaje y Electricidad mientras que al menos el 63% encontró fallas después de recibir su vivienda.

El 57% de los niños juegan dentro de su casa

El 40.6% de los habitantes no recomendaría a alguien comprar una vivienda aquí por la Delincuencia

De la misma forma la encuesta arrojó que el 31.4% de las personas que abandonaron su vivienda lo hicieron por la inseguridad.

**Analizando** los instrumentos de medición, cuatro son de percepción negativa, una es neutra y solo una es positiva por lo que se concluye que la percepción de los habitantes respecto a la Seguridad de la vivienda es NEGATIVA.

#### Estatus de propiedad

El 52.4% de las viviendas son propiedad de sus habitantes, pero el 36.9 reportó estarla rentando. En otra parte de la encuesta el 48.9% de los encuestados manifestó ser propietario.

La mayor parte de los encuestados manifiestan de alguna forma su beneplácito por ser propietario de su vivienda.

El 95.4% de los encuestados recibieron crédito del INFONAVIT para adquirir su vivienda, y a la fecha de la encuesta solo el 4.6% ha terminado de pagar.

De acuerdo a los instrumentos de medición, poco más del 50% de los habitantes de las viviendas en el fraccionamiento manifestaron ser propietarios y de alguna forma su satisfacción por ser propietarios, sin embargo, más de un tercio (37%) declara estarla rentando y un 6% tenerla prestada, lo que indica que existe un gran porcentaje de beneficiados con el crédito que no tienen necesidad de vivienda.

#### Tamaño. Espacios suficientes y funcionales

Ya se estableció que en las viviendas no existe hacinamiento así como que solo un pequeño porcentaje (11%) dedica parte de ella para trabajar.

El 74% considera las habitaciones adecuadas para el descanso y la privacidad y el 62% considera el tamaño de las habitaciones adecuadas también.

Sin embargo el 16.5% utiliza espacios diferentes a la recámara para dormir. Esto tiene relación con que existe un 5% de las viviendas con seis habitantes y un 13% con cinco. Además que el 3% ha agregado algún espacio interior y el 18% lo tiene en planes futuros. De la misma forma, el 15% piensa ampliar algún espacio interior.

El 20% considera que requiere más espacio interior, pero el 17.6% no quiere cambiar de domicilio por estar a gusto.

Sin embargo el 46% la considera chica de acuerdo a su precio, pero el 51.2 la considera adecuada.

El cambio de vivienda no ha favorecido a la familia, básicamente por el espacio (25%)

**Analizando los prototipos** de las viviendas (Cuádruplex y Dodecadúplex) se encuentra que el espacio interior es suficiente ya que en una superficie tan pequeña (42.31 y 42.63m<sup>2</sup> respectivamente), existen los espacios necesarios para realizar las actividades de la vivienda. En cuanto a la funcionalidad, en las imágenes 4.11 y 4.12 se observa que la distribución de los espacios genera una zona de circulación dentro de la estancia (estancia-comedor) la cual reduce la superficie de este componente. No es funcional. Sin menoscabo de que la vivienda cuenta con los espacios suficientes para que sus habitantes realicen sus actividades, el diseño interior no es funcional, por lo que el indicador se considera negativo.

**En cuanto a la percepción** de los habitantes acerca del tamaño y funcionalidad de los espacios de la vivienda, más del 60% consideran que las habitaciones son adecuadas para el descanso y que su tamaño es adecuado también. Esto tiene relación con que el 20.4% de las viviendas tienen dos habitantes, el 24.4% tres y el 25.8% cuatro. Este indicador se considera positivo.

#### Privacidad de los espacios

Los encuestados consideran su vivienda actual con respecto a la anterior peor con respecto al ruido de los vecinos (37.3%) mientras que la tranquilidad de la vivienda la consideran igual (39.1%), e igual respecto a la privacidad (36.4%).

El 6.1% reporta problemas con los vecinos.

**Las viviendas no proporcionan** condiciones de privacidad, esto se determinó al revisar sus prototipos y apreciar que solo una junta constructiva separa los muros de las viviendas, de ahí que el 37.3% de los encuestados consideran

peor su vivienda actual contra la anterior en el ruido de los vecinos y el 6.1% manifiesta tener problema con sus vecinos. Sin embargo en cuanto a la privacidad y tranquilidad la consideran igual que la anterior. Es de hacer notar entonces, que en ningún sentido dan una opinión positiva en su percepción de privacidad en su vivienda.

### Iluminación y ventilación natural suficiente

El área de las ventanas para iluminación no será inferior al 17.5% del área del local en todas las edificaciones.

El porcentaje mínimo de ventilación será del 5% del área del local.

### Cuadro con el comparativo de iluminación y ventilación de la vivienda contra la norma en los prototipos

	Espacio/Área	Área Ilum. Fis.	Norma Ilum.	Fis-Norm	¿Cumple?	Área Vent. Fis.	Norma Vent.	Fis-Norm	¿Cumple?	
Cuád.	Recámara	10.05	1.69	1.76	-3.9	No	0.85	0.50	68.2	Sí
	Estancia	10.64	1.69	1.86	-9.2	No	0.85	0.53	58.8	Sí
Dodec.	Recámara	11.22	1.69	1.96	-13.9	No	0.85	0.56	50.6	Sí
	Estancia	18.18	2.73	3.18	-14.2	No	1.37	0.91	50.2	Sí

Revisando el prototipo Cuádruplex de las viviendas, se observa que tiene un solo tipo de ventana con dimensiones de 1.33x1.33 m igual a 1.69 m<sup>2</sup> de superficie. El prototipo Dodecadúplex tiene dos tipos de ventanas, en la estancia tiene dos ventanas que miden 0.70x1.95 m, igual a 2.73 m<sup>2</sup> de superficie, y en la recámara una ventana que mide 1.3x1.3 m, igual a 1.69 m<sup>2</sup> de superficie. Como se observa en el cuadro, se tiene **resultados negativos** en los porcentajes correspondientes a la **Iluminación** en ambos prototipos. En cuanto a la **ventilación, los resultados son positivos** para ambos prototipos.

### Localización y orientación en el predio

**Después de analizar** la carta de vientos y orientación cardinal, se determina que no cumple con la normatividad propuesta, toda vez que el total del fraccionamiento orienta sus viviendas en función del alineamiento de las vialidades, y no de la normatividad.

## 3 Políticos

### a) Densidad poblacional urbana y en las periferias

#### Densidad habitacional en el fraccionamiento

**Después del análisis** del plano de lotificación del fraccionamiento se determina que cumple con la densidad habitacional que establece el Acuerdo de autorización del fraccionamiento.

Se analizó ya la densidad habitacional por vivienda y se determinó que no existe hacinamiento.

### b) Dimensión espacial de la ocupación del espacio urbano y rural.

#### Uso de suelo equilibrado

**La relación racional** entre los componentes urbanos no existe en este fraccionamiento, debido a que los mismos se reducen a instalaciones educativas del nivel básico -en instalaciones provistas por el fraccionador de acuerdo al reglamento-, y de nivel superior -en instalaciones provistas por la Universidad Autónoma de Baja California.

No existen otro tipo de componentes urbanos sino los provistos por los mismos habitantes al interior de sus viviendas consistentes en establecimientos de servicios al menudeo como tiendas, farmacias, ferreterías, alimentos, etc., por lo que la mezcla de uso de suelo se da fuera del reglamento. Se relacionan los siguientes resultados de la encuesta.

Con excepción de la Primaria y Secundaria que reporta el 98 y el 96% (sin embargo, solo la usan el 41.5 y 24.7%) respectivamente, el resto de instalaciones como Guardería, Bachillerato, Clínicas y Oficinas de pago de servicios públicos reportan la inexistencia de las mismas con porcentajes que oscilan entre el 90 y el 100%.

En cuanto a Iglesias, estas reportan su existencia en casi el 60% pero instaladas dentro de viviendas del fraccionamiento.

El 57.5% de los encuestados reportan surtir su despensa en otro lugar, ajeno al fraccionamiento, debido a que en el mismo no existen sino tres tiendas de conveniencia.

Otros usos de suelo como tiendas de abarrotes, farmacias y ferreterías se instalan dentro de las viviendas y reportan, las primeras estar entre 1 y 3 cuadras (89%) y las otras a más de diez cuadras (66%) y (43%) respectivamente.

El transporte público y los parques se reportan entre 1 y 3 cuadras con 87 y 52% respectivamente.

Instalaciones de Policía y Bomberos se reportan a más de diez cuadras (98.2%), debido a que estas no existen en el fraccionamiento.



La percepción de los habitantes es negativa de acuerdo a los porcentajes expresados en el párrafo que antecede.

### Zonificación apropiada, geometría funcional

El fraccionamiento se ubica a más de 30 kilómetros del centro geométrico de la ciudad de Tijuana, en el límite del municipio de Tijuana y colindante con el municipio de Tecate al sur de la carretera federal, en una zona agrícola conocida como Valle de las Palmas. Para acceder al fraccionamiento, es necesario recorrer 4.6 kilómetros aproximadamente, al sur del entronque de la vialidad de acceso con la carretera federal No. 1 Tijuana-México.

**Se aplicó la Herramienta** de Evaluación del Entorno de la Vivienda para la evaluación del fraccionamiento, el cual obtuvo una puntuación de 55, por lo que se considera que no cumple.

En cuanto a la percepción de los habitantes del fraccionamiento acerca de la zonificación del mismo, en general se aprecia correcta, y solamente el 46.4% de ellos no recomendarían comprar una vivienda aquí y el 44.3% de ellos opinan que los que abandonaron su vivienda lo hicieron por estar lejos de todo.

### Infraestructura vial integradora

**Las consideraciones** para este instrumento de medición son similares a las planteadas en Uso de suelo equilibrado. Los encuestados reportan no contar con servicios de Guardería (87.9%); Bachillerato (98.2%); Licenciatura (50.2%); Clínicas (100%); y Oficinas de pagos (95%). Cuentan con Primaria (98.2%); Secundaria (96%); Áreas verdes (63.6%); e Iglesias (59.7%). En cuanto al uso, solo el 41.5% utiliza la Primaria; el 24.7% la Secundaria; el 50% las Áreas verdes; el 29.1% las Iglesias y el 42.9% las Oficinas de pagos.

Con excepción de la vigilancia policiaca (16.1%), el resto de los servicios públicos, agua (97.7%); Energía eléctrica (98.2%); Recolección de basura (74.7%); Gas (85.8% y Alumbrado público (66.8) son recibidos por los habitantes. El 57.5% surte su despensa en otro lugar.

Las tiendas de abarrotes (89.2%); el Transporte público (87.4%) y los parques (52.3) se encuentran a menos de tres cuadras de las viviendas, mientras que Farmacias (66.1); Ferreterías (43%) y estaciones de Policía y Bomberos (98.2%) se encuentran a más de 10 cuadras.

El 60.4% considera los Parques y Áreas verdes no seguros.

En cuanto a la infraestructura vial se plantean las mismas consideraciones en cuanto al acceso que para la Zonificación.

Una nueva consideración es la relacionada con los Parques/Áreas verdes ya que el 60.4% de los encuestados los consideran inseguros.

### Equipamiento urbano

El Sistema Normativo de Equipamiento de SEDESOL incluye en el nivel barrial, los Subsistemas que incluyen los siguientes espacios complementarios e instalaciones:

**Educación**, Secundaria; **Cultura**, Centro social; **Salud**, Clínicas médica y de especialidades sin hospitalización; **Comunicaciones**, Unidad remota de líneas; **Transporte**, Paraderos de transporte público; **Recreación**, Parque de barrio y Plaza cívica; **Deporte**, Alberca, gimnasio y módulo deportivo; **Servicios urbanos**, Estación de servicio de gasolina.

**El Fraccionamiento** Lomas de San Pedro únicamente cuenta con las instalaciones de Educación y Transporte, por lo que se considera que no cumple con la Norma oficial.

### Espacio público. Que sea Accesible, Apropiado, Atrayente e Integrado

Los encuestados consideran su vivienda anterior **mejor** que la actual en el acceso a tiendas, trabajo, espacios deportivos y de recreación, lugar para convivir con la familia, y convivencia con vecinos.

No consideran importante la falta de áreas verdes (5.5%) **pero sí** la de centros comerciales/recreativos (19%).

La mayoría (63%) dice contar con Áreas verdes/Parques a menos de tres cuadras de sus casas (52%) e Iglesias (60%).

Sin embargo, en otra respuesta manifiestan (19.5%) que hacen falta áreas verdes..., así como estación de bomberos (27%).

Muestran disgusto por la presencia de vagos (31%) y mencionan como un problema al Transporte (6.5%).

Consideran a su vivienda lejos de todo (18.5%) y que sus hijos juegan en su casa (56.6%) por no considerar adecuados los parques y áreas verdes (60.5%).

Sin embargo a pregunta de cómo considera el Espacio público opinaron lo siguiente:

Adecuado (83%); Suficiente (79%); Al Alcance (84%) pero inseguro (53%) y Peligroso (58%)

**El fraccionamiento** no cuenta con áreas de Espacio público por lo que no es posible elaborar un plano. La encuesta, a pregunta específicamente de como consideran el Espacio público contestó de forma que calificó tres de los cinco adjetivos de forma positiva y dos de forma negativa por lo que se considera, en base a esta consideración, como Mediano. Sin embargo es necesario recalcar que en el fraccionamiento no existe Espacio público para el disfrute de los habitantes.

### Mobiliario urbano.

Los encuestados consideran que hace falta Alumbrado público (31%) aun cuando el 67% dice recibirlo; faltan Áreas verdes (5.5%); y en otra respuesta manifiestan que falta Alumbrado público (19.5%).

**De entre los componentes** que integran el Mobiliario urbano, solo faltan en el fraccionamiento Teléfonos públicos. Esta situación sin embargo, no es condición para calificar negativamente este concepto debido a que la telefonía celular ha venido a desplazar a este servicio público. En cuanto al porcentaje de encuestados que manifiestan que el Alumbrado público requiere atención, esto tal vez responda a que en este tipo de desarrollos, el pago de los servicios públicos, como el alumbrado público, está a cargo de los habitantes de las viviendas, los que no atienden esta obligación y mantienen en la oscuridad sus accesos por la noche.

### c) Transporte

#### Transporte público

El 44% de los encuestados considera el Transporte público peor que en su antigua vivienda

El camión es el medio de movilidad más usado por el Cónyuge e hijos (35.3 y 18.3%) y aun cuando la mayoría del Jefe de familia se mueve en automóvil (34.4%) un porcentaje muy cercano lo hace en Camión (32.6%).

Aun cuando una mayoría considera el transporte público adecuado (55.3%) el 44.7% considera lo contrario, y un 63.3% considera adecuadas las paradas del transporte público.

Un porcentaje pequeño (6.5%) considera a este servicio necesita atención ya que lo consideran un problema que les causa disgusto.

**Una vez revisado** la NOM-067-SCT-2/SECOFI-1999, se determina que el transporte público que da servicio al fraccionamiento cumple con las especificaciones de dicho documento.

En cuanto a la percepción de satisfacción de sus usuarios, el 44% piensa que es peor que en su antigua vivienda.

Es necesario recordar que siendo rutas de transporte nuevas, es posible que el servicio mejore en el futuro, sin embargo, de acuerdo a lo expresado en la encuesta, la percepción de los habitantes es negativa.

### d) Seguridad

#### Seguridad en el fraccionamiento

La percepción de los encuestados en cuanto a la facilidad de evacuación en caso de siniestro de su vivienda actual respecto a la anterior es que es igual (40.4%) así como que la estación de policía/bomberos se encuentra a más de diez cuadras de distancia.

Los accidentes vehiculares no presentan un porcentaje importante (3.5%) sin embargo, la delincuencia si lo es (45%) y disgusta al 44% de los encuestados.

Consideran la circulación vehicular adecuada (39.2%) y no considera seguro el Espacio público sino peligroso, y no recomendaría a alguien comprar una vivienda en este fraccionamiento por la inseguridad (40.6%).

Manifiestan asimismo que el motivo de abandono de viviendas es la Inseguridad (31.4%)

**La percepción de los encuestados** en lo que se refiere a la Seguridad en el fraccionamiento es sin lugar a dudas negativa.

Esto se refuerza por la ubicación del fraccionamiento que es como una isla alejada de todo y la ausencia en consecuencia de estación de bomberos y policía. De hecho, en la etapa del trabajo de campo de esta investigación en noviembre de 2017, los edificios que debían de albergar estos grupos de seguridad se encontraban abandonados, y en visita reciente, abril de 2019 dichos edificios simplemente ya no existían.

En cuanto al índice de seguridad, este se considera negativo dado el reporte del Secretariado Ejecutivo del Sistema Nacional de Seguridad Pública. <https://www.gob.mx/sesnsp/acciones-y-programas/datos-abiertos-de-incidencia-delictiva>

### 4 Sociales

#### a) Acceso a servicios de salud

##### Acceso adecuado a servicios de salud

La encuesta dice que los servicios de salud son peores en su vivienda actual que en la anterior (70.7%) y el 21% opina que hace falta un Hospital o Centro de salud ya que el 100% opina que no hay este servicio y por tanto el 70% dice no utilizarlo por estar a más de diez cuadras (66.1%).

**En el fraccionamiento** no existen instalaciones del Sector Salud, ni clínicas ni consultorios médicos. En el levantamiento físico de los usos de suelo se detectó únicamente una farmacia, por lo que los habitantes de este fraccionamiento deben, en caso de necesidad, de ir en busca de un médico o clínica médica hasta el Fraccionamiento Villas del Campo o El Refugio y en caso de urgencia médica, hasta la ciudad de Tecate o Tijuana.

##### Estatus de empleo y tipo de empleo

La profesión u oficio más representativo en la muestra es el de Obrero de industria de manufactura (7.9%) lo cual se refleja en que el 33.6% mantiene un empleo fijo, y solo el 11.1% utiliza parte de su vivienda para trabajar

El 43.1% considera el Acceso a su trabajo/escuela peor en su vivienda actual que en la anterior y el 46.9% tiene un automóvil mientras que el 42.3% no tiene ninguno.

Finalmente el 55.3% considera adecuado el Transporte público.

**La mayor parte de los** habitantes de este fraccionamiento trabajan como Obreros de industria de manufactura, por ello tienen acceso a un crédito de vivienda. El 33.6% de los encuestados mantienen un empleo fijo.

**Consideran el acceso** a su trabajo/escuela peor en su vivienda actual que en la anterior.

##### Acceso a oportunidades de empleo

Analizar en un plano la distancia del fraccionamiento a las principales fuentes de empleo fijo.

**Dado que la mayor** parte de los habitantes de este fraccionamiento trabajan como Obreros de industria de manufactura, tienen que trasladarse hasta las fábricas (maquiladoras) que se ubican en los diferentes parques industriales de Tijuana o Tecate.

El acceso a oportunidades de empleo son altas debido a la gran cantidad de industria de este tipo en estos dos municipios.

##### Sentido de pertenencia/satisfacción con su nueva vivienda

El 62.2% considera adecuado el tamaño de sus habitaciones

Solo en Seguridad de la vivienda la encuesta considera mejor la vivienda actual que la anterior

La Evacuación en caso de siniestro, Tamaño de la vivienda, Convivencia vecinal, Tranquilidad y Privacidad la consideran igual que la anterior con un 30.9% en promedio.

En el resto, Acceso a mercados, Trabajo, Instalaciones deportivas, Convivencia familiar, Oficina de pago de servicios a Centros de recreación, Ruido de los vecinos, Acceso a servicios médicos, Ubicación y Transporte público, consideran peor la vivienda actual respecto a la anterior con un 41.8% en promedio.

De manera general consideran peor la vivienda actual que la anterior con los siguientes porcentajes:

Mejor, 23.4%; Igual, 30.9%; Peor, 41.8%

El 60.5% considera que algo le hace falta, pero solo el 46% quiere cambiar de domicilio.

Consideran que el precio de la vivienda es adecuado de acuerdo a sus características (49.5%), pero que es Adecuada por el precio.

Al 40.8% le gusta la tranquilidad de su vivienda y el 72.9% opina que el cambio ha favorecido a su familia.

Al menos el 70% manifiesta recibir los servicios de Agua, Energía eléctrica, Recolección de basura, Gas y Alumbrado público, pero el 83.9% reporta no recibir Vigilancia policiaca.

Alrededor del 30% consideran que falta Seguridad, Centro de salud y Centro comercial, y manifiestan como los principales problemas del fraccionamiento la Inseguridad (44.9%), la Basura (19.6%) y la falta de Escuelas (12.9%)

Al 77.6% le gusta su fraccionamiento pero lo que más le disgusta al 44% es la Inseguridad y considera que los Parques/Áreas verdes no son adecuados (60.4%), y que el Espacio público es Adecuado (82.7%), Suficiente (78.9%) al Alcance de todos (84%) pero que no es seguro (53%) y que es Peligroso (58.1) al Alcance de todos (84%) pero que no es seguro (53%) y que es Peligroso (58.1) vendería o traspasaría su vivienda.

### Participación vecinal

El 44% considera que la convivencia vecinal es igual en su vivienda actual que en la anterior, y no consideran la falta de una Asociación de vecinos como algo que falte en su fraccionamiento (1.4%). Al 44% le disgusta la Inseguridad y el 76% dice conocer a los vecinos de su cuadra, sin embargo, el 71.5% solo los saluda.

El 52.5% considera que la relación entre los vecinos es buena, pero el 78.5% no sabe si existe una Asociación de vecinos, por lo que el 91.8% no participa en ella.

### Tiempo dedicado a las actividades lúdicas

El tiempo empleado en el transporte diario a sus actividades fluctúa entre una y dos horas (del 27.2 al 43.2%)

### Satisfacción de los habitantes con su vivienda

El 19.6% de los encuestados reportan menos de un año de residir en la vivienda, pero el 15.1% tiene cinco años.

Al menos el 62% considera adecuadas sus habitaciones para el descanso, y de un tamaño adecuado, además de no utilizar otro espacio para dormir. Consideran (60.5) que algo hace falta y el 20% dice que más espacio

El 54% no quiere cambiar de domicilio por tener espacio y comodidad, y considera el precio adecuado de acuerdo a sus características, y lo que más les gusta (40.8%) es la Tranquilidad.

El 72.9% piensa que el cambio ha favorecido a su familia y el 43.5% aceptó el crédito para tener casa propia. Sí recomendaría comprar una vivienda aquí (53.9%) y no vendería su vivienda (59.9%), pero el 40.1% si lo haría principalmente por una casa mejor (50.7%), por cambiar de colonia (47.3%) o por problemas con los vecinos (34.2%)

**En cuanto al Sentido** de pertenencia, satisfacción con su nueva vivienda, Participación vecinal y Tiempo dedicado a actividades lúdicas, la encuesta arrojó resultados de percepción de los habitantes en el nivel medio.

**Anexo 4.14 Análisis de la variable 3, Condiciones de vida en la vivienda de interés social. Fraccionamiento Villa del Campo Segunda Sección.**

Once 32%  
Cinco 15%  
Diez y ocho 56%

**1 Culturales**

a) Número de habitantes por vivienda

Número	%
2	26.3
3	23.2
4	20.2
5	14.0
1	7.9
6	4.4
7	2.2
8	.9
10	.9

Para el cálculo del hacinamiento en las viviendas, se tomará el criterio del número de personas por dormitorio, siendo el umbral nacional de 2.5 personas por dormitorio. INEGI. Censo de Población y Vivienda 2010.

El 69.7% de las viviendas tiene entre 2 y 4 habitantes, siendo la diferencia entre el valor más alto (4) y el más bajo (2) de solo 6.1% por lo que para el cálculo del índice de hacinamiento se tomará el valor máximo de 4 por vivienda.

b) Grado de hacinamiento

No. recámaras	%
1	57.9
2	38.6
3	2.6

En lo que respecta al número de recámaras, casi el 60% de las viviendas se reporta con una recámara y el 39% con dos, siendo en este caso la diferencia de 19.3%, por lo que para el cálculo se tomará el porcentaje máximo que corresponde a una recámara.

El índice de hacinamiento entonces para estas viviendas será de 4 hab/rec, lo cual es mayor al de la media nacional publicada por el INEGI

**El Índice de hacinamiento**, de acuerdo a lo estimado, muestra valores notables, lo que resulta en un Índice alto, 60% mayor a la media nacional

c) Grado académico/Nivel de escolaridad

Nivel	%
Secundaria	11.6
Primaria	9.7
Bachillerato	6.1
Licenciatura	1.4

Preescolar	0.9
------------	-----

El **grado académico** que se reporta en la encuesta es preponderantemente de educación básica. Esta representa el 21.4%, mientras que la educación media apenas llega al 6% y el nivel superior representa el 1.4%.

Es de llamar la atención el porcentaje tan bajo que representa al nivel Preescolar el cual no llega al 1%.

Dado que poco más del 20% de la población en edad escolar asiste en el nivel básico y que en el fraccionamiento no existe instalación de educación media, se califica este indicador como neutro.

- a) Pobreza/Nivel de ingreso. Ver análisis en V2 MIGRACIÓN, indicador, Situación económica (Anexo 4.10).

**Visto de esta forma**, el indicador Situación económica adquiere un peso importante en el abandono de vivienda.

- b) Condiciones físicas de la vivienda  
Seguridad en la vivienda

El 33% de los encuestados consideran la seguridad de la vivienda actual mejor que la anterior.

El 45.8% considera la facilidad de evacuación en caso de siniestro mejor a la anterior.

En promedio el 41% encontró fallas como, Asentamientos, Cuarteaduras, Fugas de Agua-Drenaje y Electricidad al recibir su vivienda, mientras que el 58.7% descubrió este tipo de fallas después.

El 55% considera la Delincuencia como un problema cotidiano en el fraccionamiento y el 47% se siente disgustado por esta misma causa.

El 61% de los niños juegan en la calle, mientras que el 31.4% de los niños juegan dentro de su casa, tan solo el 7.6% lo hacen en el parque.

El 75% de los habitantes no recomendaría a alguien comprar una vivienda aquí por la Delincuencia

De la misma forma la encuesta arrojó que el 52.6% de las personas que abandonaron su vivienda lo hicieron por la inseguridad.

**Analizando los instrumentos** de medición, cuatro son de percepción negativa (71.4%), y solo dos son positivos por lo que se concluye que la percepción de los habitantes respecto a la Seguridad de la vivienda es NEGATIVA.

### Estatus de propiedad

El 51% de las viviendas son propiedad de sus habitantes, pero el 36 reportó estarla rentando. En otra parte de la encuesta, el 43.4% de los encuestados manifestó ser propietario.

El 19.4% de los encuestados manifiestan de alguna forma su beneplácito por ser propietario de su vivienda.

El 99% de los encuestados recibieron crédito del INFONAVIT para adquirir su vivienda, y a la fecha de la encuesta, el 7.3% ya terminó de pagarla.

El 33.6% considera que el cambio de vivienda ha favorecido a su familia ya que ahora tienen casa propia.

**De acuerdo a los instrumentos** de medición, poco más del 50% de los habitantes de las viviendas en el fraccionamiento manifestaron ser propietarios y de alguna forma su satisfacción por serlo, sin embargo, más de un tercio declara estarla rentando y un 11% tenerla prestada, lo que indica que existe un gran porcentaje de beneficiados con el crédito que no tienen necesidad de vivienda.

### Tamaño. Espacios suficientes y funcionales

Ya se estableció que en las viviendas existe hacinamiento así como que solo un pequeño porcentaje (13%) dedica parte de ella para trabajar.

El 57% considera las habitaciones adecuadas para el descanso y la privacidad pero el mismo porcentaje considera que el tamaño de las habitaciones no es adecuado. De ahí tal vez, que el 49% utiliza espacios diferentes a las recámaras para dormir. Esto tiene relación, probablemente, con que el 22.4 de las viviendas tiene entre cinco y diez habitantes por lo que el 25% ha agregado algún espacio interior y el 75% piensa hacerlo en el futuro.

**Analizando los prototipos** de las viviendas (30.95 m<sup>2</sup> un nivel, 56.534 m<sup>2</sup>, 37.669 m<sup>2</sup> Séxtuplex y Dodecadúplex, todas en un nivel y 55.095 m<sup>2</sup> dos niveles), se encuentra que el espacio interior es suficiente ya que cuenta con los componentes necesarios para las actividades de la vivienda. En cuanto a la funcionalidad, en las imágenes 4.14, 4.15, 4.16 y 4.17 se observa que la distribución de los espacios genera una zona de circulación dentro de la estancia (estancia-comedor) la cual reduce la superficie de este componente.

En cuanto a la percepción de los habitantes acerca del tamaño y funcionalidad de los espacios de la vivienda, más del 74% consideran chica, por lo que se considera que la percepción de los habitantes en cuanto al tamaño y funcionalidad de los espacios es negativa.

### Privacidad de los espacios

El 57% considera su vivienda adecuada para el descanso y privacidad., pero el 48.7% utiliza espacios diferentes a la recámara para dormir. El 57.9% de las viviendas tiene solo una recámara, y el 23.2% tiene 3 habitantes y el 20.2% tiene 4. El 25% ha agregado un espacio interior y el 75% piensa hacerlo. El 23.5 ha ampliado un espacio interior y el 76.5 lo haría. Los encuestados consideran mejor o igual su vivienda actual con respecto a la anterior con respecto al ruido de los vecinos tranquilidad privacidad pero el 75% la considera chica.

Las viviendas no proporcionan condiciones de privacidad, esto se determinó al revisar sus prototipos y apreciar que solo una junta constructiva separa los muros de las viviendas. La percepción de los habitantes respecto a la privacidad es 57% adecuada, pero el 48.7% utiliza espacios diferentes a la recámara para dormir. Esto se relaciona con que el 57.9 de las viviendas encuestadas son de 1 recámara y el 23.2% tiene 3 habitantes y el 20.2% tiene 4, lo cual no proporciona privacidad a los espacios. La mayoría de los encuestados considera igual o mejor su vivienda actual que la anterior respecto al ruido de los vecinos, tranquilidad y privacidad, pero el 75% la considera chica.

Ambos indicadores se consideran negativos.

### Iluminación y ventilación natural suficiente

El área de las ventanas para iluminación no será inferior al 17.5% del área del local en todas las edificaciones.

El porcentaje mínimo de ventilación será del 5% del área del local

#### Cuadro con el comparativo de iluminación y ventilación de la vivienda contra la norma en los prototipos

	Espacio/Área	Área Ilum. Fis.	Norma Ilum.	F-N	¿Cumple?	Área Vent. Fis.	Norma Vent.	¿Cumple?	
P-30.954 m <sup>2</sup>	Recámara	8.69	1.44	1.52	-5.3	No	0.72	0.43	Sí
	Estancia	15.44	1.80	2.70	-33.4	No	0.90	0.77	Sí
P-55.095 m <sup>2</sup>	Recámara	10.02	1.44	1.75	-17.9	No	0.72	0.50	Sí
	Estancia	15.24	1.80	2.67	-32.5	No	0.90	0.76	Sí
P-56.534 m <sup>2</sup>	Recámara	9.92	1.44	1.74	-17.1	No	0.72	0.50	Sí
	Estancia	17.36	1.80	3.04	-40.8	No	0.90	0.87	Sí
P-37.669 m <sup>2</sup>	Recámara	10.42	1.44	1.82	-21.0	No	0.72	0.52	Sí
Séxt/Dodecad.	Estancia	12.16	1.80	2.13	-15.4	No	0.90	0.61	Sí

Revisando el prototipo de las viviendas, se observa que tiene un solo tipo de ventana en las recámaras con dimensiones de 1.2x1.2 m igual a 1.44 m<sup>2</sup> de superficie, mientras que en la estancia la ventana es de dimensiones 1.2x1.5 m, igual a 1.80 m<sup>2</sup>. Como se observa en el cuadro, se tiene resultados negativos en los porcentajes correspondientes a la Iluminación en todos los prototipos sin embargo, la ventilación cumple satisfactoriamente.

Cabe aclarar que el cálculo se elaboró tomando en cuenta únicamente la iluminación que provee la ventana y no se consideró la probable iluminación que pudiera aportar la puerta, en el supuesto que permaneciera abierta constantemente.

### Localización y orientación en el predio

Después de analizar la carta de vientos y orientación cardinal, se determina que no cumple con la normatividad propuesta, toda vez que el total del fraccionamiento orienta sus viviendas en función del alineamiento de las vialidades, y no de la normatividad.

#### a) Densidad poblacional urbana y en las periferias

##### Densidad habitacional en el fraccionamiento

**3 Políticos** Se analizó el plano de lotificación del fraccionamiento y se determina que cumple con la densidad habitacional que establece el Acuerdo de autorización del fraccionamiento.

Se analizó ya la densidad habitacional por vivienda y se determinó que existe hacinamiento.

#### b) Dimensión espacial de la ocupación del espacio urbano y rural.

##### Uso de suelo equilibrado

Existe una relación racional de uso de suelo en el fraccionamiento. De acuerdo al plano del fraccionamiento, al recorrido que en la etapa del trabajo de campo se hizo y en las fichas de observación no participante que se

levantaron se apreció una mezcla entre usos de suelo habitacional, comercial, recreativo y de servicios equilibrado. Esto es posible, en parte, debido a que el fraccionamiento observa una forma alargada que es cruzada longitudinalmente por el Paseo del Valle en sentido NorEste-SurOeste, lo que se aprovechó para sembrar diversos usos como Mercados de autoservicio, lotes de terreno con uso comercial con tiendas de las llamadas de conveniencia, Parques y Áreas verdes con juegos para niños, Área escolar del nivel básico y un Centro comunitario. Otros usos de suelo como tiendas de abarrotes, farmacias y ferreterías se instalan dentro de las viviendas y reportan, estar entre 1 y 3 cuadras 95%, 53.8% y 57.8% respectivamente.

El transporte público y los parques se reportan entre 1 y 3 cuadras con 81.6 y 63.5% respectivamente. Instalaciones de Policía y Bomberos se reportan a más de diez cuadras (79.4%), debido a que estas no existen en el esta sección del fraccionamiento, sino en la Primera Sección, colindante con esta, teniendo de por medio la vía del ferrocarril. La percepción de los habitantes es positiva de acuerdo a los porcentajes expresados en el párrafo que antecede.

### Zonificación apropiada, geometría funcional

El fraccionamiento se ubica a más de 30 kilómetros del centro geométrico de la ciudad de Tijuana, en el límite del municipio de Tijuana y colindante con el municipio de Tecate, en una zona agrícola conocida como Valle Redondo. Para acceder al fraccionamiento, es necesario recorrer 2.4 kilómetros aproximadamente, al norte del entronque de la vialidad de acceso con la carretera federal No. 1 Tijuana-México.

**Se aplicó la Herramienta** de Evaluación del Entorno de la Vivienda para la evaluación del fraccionamiento, el cual obtuvo una puntuación de 65, por lo que se considera que no cumple.

### Infraestructura vial integradora

**Después de analizar** el plano de vialidades del fraccionamiento y de la ciudad de Tijuana, se observa que la infraestructura con que cuenta este conjunto es deficiente. El acceso al mismo se da por la carretera federal Tijuana-México, a través de una vialidad de aproximadamente 2.4 km de longitud de dos carriles de circulación, uno en cada sentido. En esta forma se da acceso al fraccionamiento por su lado sur. Existe otra vialidad de acceso al fraccionamiento por su lado norte, esta conecta con el antiguo camino a Tecate hacia la zona del Valle Redondo y da salida hacia el fraccionamiento El Niño y la zona Este de Tijuana, a través de la Primera Sección del fraccionamiento Villa del Campo y del fraccionamiento Parajes del Valle.

Esta vialidad es también de dos carriles y considero que, ambas vialidades de acceso no permiten el desalojo de los habitantes de estos tres fraccionamientos en caso de algún desastre natural.

Hacia el interior del fraccionamiento, se ubica el Paseo del Valle, que como ya se dijo, cruza al fraccionamiento de forma longitudinal como una vialidad de penetración, y el resto de su infraestructura vial son calles secundarias de acceso a las viviendas.

De acuerdo a lo anterior expuesto, se considera que este indicador es negativo.

### Equipamiento urbano

El Sistema Normativo de Equipamiento de SEDESOL incluye en el nivel barrial, los Subsistemas que incluyen los siguientes espacios complementarios e instalaciones:

**Educación**, Secundaria; **Cultura**, Centro social; **Salud**, Clínicas médica y de especialidades sin hospitalización; **Comunicaciones**, Unidad remota de líneas; **Transporte**, Paraderos de transporte público; **Recreación**, Parque de barrio y Plaza cívica; **Deporte**, Alberca, gimnasio y módulo deportivo; **Servicios urbanos**, Estación de servicio de gasolina.

**El Fraccionamiento Villa del Campo** Segunda Sección cuenta únicamente con las instalaciones de Educación, Cultura, Comunicaciones, Transporte y Recreación sin embargo no cuenta con instalaciones de Salud, Deporte y la correspondiente a Servicios urbanos se ubica en la Primera Sección del Fraccionamiento, a aproximadamente 350 m. Considerando lo anterior, y de que cumple con cinco instalaciones correspondientes al mismo número de subsistemas y de que cumple en su vecindad con otra, se considera que si cumple con la Norma oficial.

### Espacio público. Que sea Accesible, Apropiado, Atrayente e Integrado

Los encuestados consideran su vivienda actual **mejor** que la anterior en la facilidad de evacuación, acceso a mercados y al trabajo o escuela. Considera peor, en acceso a espacios deportivos y de recreación, e igual en lugares para convivir con la familia, y convivencia con vecinos.



Los habitantes del fraccionamiento cuentan con áreas verdes entre 1 y 3 cuadras de su vivienda aunque manifiestan su deseo de que haya más. Cuentan con iglesias (estas al interior de las viviendas), el 28% considera que hace falta en el fraccionamiento una estación de bomberos y de policía, debido a que el 30.8% de ellos considera que existe un gran número de malvivientes en el fraccionamiento que vagan por las áreas verdes.

Consideran a su vivienda lejos de todo (18.5%) y que sus hijos juegan en su casa (56.6%) por no considerar adecuados los parques y áreas verdes (60.5%). Sus hijos juegan en la calle (61%) y en la casa (31.4%) y en las áreas verdes solo el 7.6% ya que el 82.5% no las consideran seguras y adecuadas, así como consideran peligrosa la circulación peatonal/vehicular.

A pregunta expresa de su percepción del espacio público del fraccionamiento, la respuesta fue la siguiente:

Adecuado (51.6%); Suficiente (51.6%); Al Alcance (59.9%) pero inseguro (72.9%) y Peligroso (75.4%)

**El fraccionamiento cuenta con** áreas de Espacio público suficientes, esto se constató en el período de los trabajos de campo, sin embargo, en el mismo se observó que existe un gran número de malvivientes que pululan por el fraccionamiento y por el derecho de vía del ferrocarril, y aunque en el proceso del levantamiento de la encuesta no se tuvo ningún incidente que lamentar -debido tal vez a que nos retirábamos a las 17 horas-, la percepción de los habitantes es que este no es seguro (72.9%) y sí, muy peligroso (75.4%).

### Mobiliario urbano.

Los encuestados consideran que hace falta Alumbrado público (29.1%) aun cuando el 70.2% dice recibirlo; En otra respuesta del cuestionario se vuelve a mencionar la falta de alumbrado (23.1%)

**De entre los componentes** que integran el Mobiliario urbano, solo faltan en el fraccionamiento Teléfonos públicos. Esta situación sin embargo, no es condición para calificar negativamente este concepto debido a que la telefonía celular ha venido a desplazar a este servicio público. En cuanto al porcentaje de encuestados que manifiestan que el Alumbrado público requiere atención, esto tal vez responda a que en este tipo de desarrollos, el pago de los servicios públicos, como el alumbrado público, está a cargo de los habitantes de las viviendas, los que no atienden esta obligación y mantienen en la oscuridad sus accesos por la noche.

### c) Transporte

#### Transporte público

El 43.4% de los encuestados considera el Transporte público mejor que en su antigua vivienda.

El camión es el medio de movilidad más usado por los habitantes de las viviendas (entre el 40 y 52%).

Una mayoría considera el transporte público adecuado (70.6%) y el 79.4% considera que las paradas también lo son.

**Una vez revisado la NOM-067-SCT-2/SECOFI-1999**, se determina que las unidades que prestan el transporte público que da servicio al fraccionamiento cumplen con las especificaciones de dicho documento.

En cuanto a la percepción de satisfacción de sus usuarios, el 43.4% piensa que es mejor que en su antigua vivienda, por lo que la percepción de los habitantes es positiva

### d) Seguridad

#### Seguridad en el fraccionamiento

La percepción de los encuestados en cuanto a la facilidad de evacuación en caso de siniestro de su vivienda actual respecto a la anterior es que es mejor (45.8%) así como que la estación de policía/bomberos se encuentra a más de diez cuadras de distancia.

Los accidentes vehiculares no presentan un porcentaje importante (6%) sin embargo, la delincuencia si lo es (55.2%) y disgusta al 46.9% de los encuestados.

Consideran la circulación vehicular peligrosa (45.9%) y no considera seguro el Espacio público sino peligroso (75.4%), y no recomendaría a alguien comprar una vivienda en este fraccionamiento por la inseguridad (52.6%). Manifiestan asimismo que el motivo de abandono de viviendas es la Delincuencia (74.7%)

La Incidencia Delictiva Municipal (IDM) para la ciudad de Tijuana, representa la segunda en importancia en el nivel nacional. En el período 2011-2015, se contabilizaron 95,267 actos delictivos dolosos, los cuales incluyen: Robo en carreteras (a: autobuses, vehículos particulares, camiones de carga, otros); Robo común (a: casa habitación, negocios, transeúntes, transportistas, vehículos, otros); Lesiones (con: arma blanca, arma de fuego, otros); Homicidios (con: arma blanca, arma de fuego, otros); otros delitos; Delitos sexuales; Privación de la libertad (secuestro).

La percepción de los encuestados en lo que se refiere a la Seguridad en el fraccionamiento es sin lugar a dudas negativa. Esto se refuerza por la ubicación del fraccionamiento que es como una isla alejada de todo y la ausencia en consecuencia de estación de bomberos y policía.

En cuanto al índice de seguridad, este se considera negativo dado el reporte del Secretariado Ejecutivo del Sistema Nacional de Seguridad Pública. <https://www.gob.mx/sesnsp/acciones-y-programas/datos-abiertos-de-incidencia-delictiva>

#### 4 Sociales

##### a) Acceso a servicios de salud

##### Acceso adecuado a servicios de salud

La encuesta dice que los servicios de salud son peores en su vivienda actual que en la anterior (41.6%) y el 6.8% opina que hace falta un Hospital o Centro de salud ya que el 86.4% opina que no hay este servicio y por tanto el 66.7% dice no utilizarlo, aunque cuentan con farmacias en un rango de 1 a 3 cuadras (53.8%).

En el fraccionamiento no existen instalaciones del Sector Salud, ni clínicas ni consultorios médicos. En el levantamiento físico de los usos de suelo no se detectaron farmacias -aun cuando en la encuesta se dice que se encuentran entre 1 y 3 cuadras de distancia-, por lo que los habitantes de este fraccionamiento deben, en caso de necesidad, ir en busca de un médico o clínica médica hasta el Fraccionamiento el Refugio y en caso de urgencia médica, hasta la ciudad de Tecate o Tijuana.

##### Estatus de empleo y tipo de empleo

La profesión u oficio más representativo en la muestra es el de Obrero de industria de manufactura (12%) lo cual se refleja en que el 89.6% mantiene un empleo fijo, y solo el 13% utiliza parte de su vivienda para trabajar. El 47.8% considera el Acceso a su trabajo/escuela mejor en su vivienda actual que en la anterior y el 34.6% tiene un automóvil mientras que el 61.7% no tiene ninguno.

Finalmente el 55.3% considera adecuado el Transporte público.

La mayor parte de los habitantes de este fraccionamiento trabajan como Obreros de industria de manufactura, por ello tienen acceso a un crédito de vivienda. El 89.6% de los encuestados mantienen un empleo fijo.

El 47.8% de los encuestados considera su vivienda actual mejor que la anterior en cuanto al acceso a su empleo.

##### Acceso a oportunidades de empleo

Analizar en un plano la distancia del fraccionamiento a las principales fuentes de empleo fijo.

Dado que la mayor parte de los habitantes de este fraccionamiento trabajan como Obreros de industria de manufactura, tienen que trasladarse hasta las fábricas (maquiladoras) que se ubican en los diferentes parques industriales de Tijuana o Tecate. El acceso a oportunidades de empleo son altas debido a la gran cantidad de industria de este tipo en estos dos municipios.

##### Sentido de pertenencia/ satisfacción con su nueva vivienda

El 57% considera no adecuado el tamaño de sus habitaciones.

La percepción de los encuestados respecto a la vivienda considera mejor su vivienda actual que la anterior en los aspectos:

La Evacuación en caso de siniestro, Acceso a mercados y a trabajo, Oficinas de pago de servicios, Tranquilidad, Ubicación, Transporte y Privacidad.

La consideraron peor en Acceso a unidades deportivas, centros de recreación, servicios médicos, ruido de los vecinos, y Tamaño de la vivienda.

A pesar de que de forma general consideran mejor su vivienda actual -el margen no es muy grande, 36.5, 28%-, el 51.6% consideran que algo les hace falta, pero a pesar de ello, no desean cambiar su domicilio.

De acuerdo a sus características, consideran que su vivienda es cara y chica (57.5, 74%), pero al 24.6% les agrada la tranquilidad de que gozan y el 74% cree que el cambio ha favorecido a su familia.

Reciben con regularidad los servicios públicos de agua, energía eléctrica, recolección de basura, gas y alumbrado público (97.8, 99.1, 98.7, 98.2 y 70.2%) más no el de vigilancia policiaca (64.9%), por ello el 29.7% menciona la falta de seguridad en el fraccionamiento, además de centros de salud y comerciales.

Les disgusta la Inseguridad, la basura y la lejanía en su fraccionamiento (46.9, 30.8 y 17.5%) y considera que los parques no son adecuados (82.5%).

Consideran al espacio público adecuado, suficiente y al alcance de todos (51.6, 51.6 y 59.9%) pero inseguro y peligroso (72.9 y 75.4%).

El 59.2% no recomendaría a alguien que compre una vivienda aquí, pero el 63.6% no vendería su vivienda.

### Participación vecinal

El 45.9% considera que la convivencia vecinal es igual en su vivienda actual que en la anterior, y no consideran la falta de una Asociación de vecinos como algo que falte en su fraccionamiento (5.7%).

Al 46.9% le disgusta la Inseguridad y el 76.6% dice conocer a los vecinos de su cuadra, sin embargo, el 67.7% solo los saluda.

El 51.8% considera que la relación entre los vecinos es buena, pero el 78.3% no sabe si existe una Asociación de vecinos, por lo que el 92.1% no participa en ella.

### Tiempo dedicado a las actividades lúdicas

El tiempo empleado en el transporte diario a sus actividades fluctúa entre una y dos horas (del 38 al 43.9%).

Se considera que los habitantes tienen tiempo para actividades lúdicas.

### Satisfacción de los habitantes con su vivienda

El 13.6% de los encuestados reportan menos de un año de residir en la vivienda, pero el 9.6% tiene de siete a ocho años.

Al menos el 57% considera adecuadas sus habitaciones para el descanso, pero el mismo porcentaje no considera el tamaño adecuado, además de no utilizar otro espacio para dormir. Consideran (51.6%) que algo hace falta y el 51.5% dice que más espacio.

El 60.9% no quiere cambiar de domicilio por tener espacio y comodidad, y considera el precio caro de acuerdo a sus características, y lo que más les gusta (24.6%) es la Tranquilidad.

El 74% piensa que el cambio ha favorecido a su familia y el 20.8% aceptó el crédito para tener casa propia.

No recomendaría comprar una vivienda aquí (59.2%) y no vendería su vivienda (63.6%), pero el 36.4% si lo haría principalmente por cambiar de colonia (37.3%) o por una casa mejor (62.9%).

En cuanto al Sentido de pertenencia, satisfacción con su nueva vivienda, Participación vecinal y Tiempo dedicado a actividades lúdicas, la encuesta arrojó resultados de percepción de los habitantes en el nivel medio.

## Anexo 4.15 Análisis de la variable 4, Pérdida del valor patrimonial de la vivienda de interés social. Fraccionamiento Lomas de San Pedro.

Uno 12.5%  
Siete 87.5%

### 1 Equipamiento

Equipamiento urbano

El Sistema Normativo de Equipamiento de SEDESOL incluye en el nivel barrial, los Subsistemas que incluyen los siguientes espacios complementarios e instalaciones:

**Educación**, Secundaria; **Cultura**, Centro social; **Salud**, Clínicas médica y de especialidades sin hospitalización; **Comunicaciones**, Unidad remota de líneas; **Transporte**, Paraderos de transporte público; **Recreación**, Parque de barrio y Plaza cívica; **Deporte**, Alberca, gimnasio y módulo deportivo; **Servicios urbanos**, Estación de servicio de gasolina.

El Fraccionamiento Lomas de San Pedro únicamente cuenta con las instalaciones de Educación y Transporte, por lo que se considera que no cumple con la Norma oficial.

### 2 Seguridad

Seguridad en el fraccionamiento

La percepción de los encuestados en cuanto a la facilidad de evacuación en caso de siniestro de su vivienda actual respecto a la anterior es que es igual (40.4%) lo cual en las condiciones actuales del fraccionamiento considero debería ser mejor, ya que las vialidades dentro del fraccionamiento son amplias y dado que está semi poblado no hay mucho tránsito vehicular.

Consideran que la estación de policía/bomberos se encuentra a más de diez cuadras de distancia. De hecho no hay presencia policiaca ni de bomberos, en al menos 10 kilómetros de distancia.

Consideran la delincuencia como un problema (44.9%), y al 44% le disgusta.

La circulación vehicular la consideran adecuada (39.2%).

Consideran que el Espacio público no es seguro (53%) sino peligroso (58.1%).

El 40.6% no recomendaría a alguien comprar una vivienda en este fraccionamiento por la inseguridad.

Manifiestan asimismo que el motivo de abandono de viviendas es la Inseguridad (31.4%)

La percepción de los encuestados en lo que se refiere a la Seguridad en el fraccionamiento es sin lugar a dudas negativa.

Esto se refuerza por la ubicación del fraccionamiento que es como una isla alejada de todo y la ausencia en consecuencia de estación de bomberos y policía. De hecho, en la etapa del trabajo de campo de esta investigación en noviembre de 2017, los edificios que debían de albergar estos grupos de seguridad se encontraban abandonados, y en visita reciente, abril de 2019 dichos edificios simplemente ya no existían. De los siete instrumentos de medición, cinco son negativos y dos positivos, por lo que este indicador se califica como negativo.

En cuanto al índice de seguridad, este se considera negativo dado el reporte del Secretariado Ejecutivo del Sistema Nacional de Seguridad Pública. <https://www.gob.mx/sesnsp/acciones-y-programas/datos-abiertos-de-incidencia-delictiva>.

### 3 Servicios

Servicios públicos. Agua, Drenaje, Electrificación y Alumbrado público

En general, la percepción de los encuestados acerca de los Servicios públicos es negativa, sobre todo en lo que respecta al Alumbrado público y vigilancia policiaca.

Manifiestan contar con Agua, Energía eléctrica, Recolección de basura, Gas con porcentajes superiores al 75%

El Alumbrado público lo reciben únicamente en las calles y avenidas del fraccionamiento. Es menester recordar que el capital inmobiliario echa mano de recursos técnico-legales para evadir algunas responsabilidades (ver capítulo 4, pág. 19) por lo que los espacios de acceso a las unidades de condominio (que a primera vista se supondrían manzanas) no son vialidades sino áreas comunes, por lo que el pago para su suministro se genera en un medidor especial que es responsabilidad de los habitantes y al no efectuarse el pago, no cuentan con el servicio.

De hecho en el levantamiento físico que se hizo de la vivienda abandonada, se tomó nota de las viviendas que no contaban con un medidor de energía eléctrica, cuya suma ascendió a **768 tableros sin medidor**. Es importante

anotar que entre estos se encuentran de viviendas abandonadas, viviendas no ocupadas y medidores de energía en áreas comunes (Alumbrado público).

El Agua y el Drenaje no aparentan ser problemas en su suministro y deshecho, sin embargo se apreció en el levantamiento físico, que existen numerosas cajas de registro donde se aloja el medidor de Agua, llenos de tierra o basura y que en algunos de ellos que estaban visibles no había medidor. Sin embargo esta es una afirmación que no podemos respaldar.

#### 4 Transporte

Transporte público que sirve al fraccionamiento

El 44% de los encuestados considera el Transporte público peor que en su antigua vivienda.

El camión es el medio de movilidad más usado por el Cónyuge e hijos (35.3 y 18.3%) y aun cuando la mayoría del Jefe de familia se mueve en automóvil (34.4%) un porcentaje muy cercano lo hace en Camión (32.6%).

Aun cuando una mayoría considera el transporte público adecuado (55.3%) el 44.7% considera lo contrario, y un 63.3% considera adecuadas las paradas del transporte público

Un porcentaje pequeño (6.5%) considera a este servicio necesita atención ya que lo consideran un problema que les causa disgusto.

Una vez revisado la NOM-067-SCT-2/SECOFI-1999, se determina que el transporte público que da servicio al fraccionamiento cumple con las especificaciones de dicho documento.

En cuanto a la percepción de satisfacción de sus usuarios, el 44% piensa que es peor que en su antigua vivienda. Es necesario recordar que siendo rutas de transporte nuevas, es posible que el servicio mejore en el futuro, sin embargo, de acuerdo a lo expresado en la encuesta, la percepción de los habitantes es negativa.

#### 5 Uso de suelo

Uso de suelo

La relación racional entre los componentes urbanos no existe en este fraccionamiento, debido a que los mismos se reducen a instalaciones educativas del nivel básico -en instalaciones provistas por el fraccionador de acuerdo al reglamento-, y de nivel superior -en instalaciones provistas por la Universidad Autónoma de Baja California.

No existen otro tipo de componentes urbanos sino los provistos por los mismos habitantes al interior de sus viviendas consistentes en establecimientos de servicios al menudeo como tiendas, farmacias, ferreterías, alimentos, etc., por lo que la mezcla de uso de suelo se da fuera del reglamento. Se relacionan los siguientes resultados de la encuesta.

Con excepción de la Primaria y Secundaria que reporta el 98 y el 96% (sin embargo, solo la usan el 41.5 y 24.7%) respectivamente, el resto de instalaciones como Guardería, Bachillerato, Clínicas y Oficinas de pago de servicios públicos reportan la inexistencia de las mismas con porcentajes que oscilan entre el 90 y el 100%.

En cuanto a Iglesias, estas reportan su existencia en casi el 60% pero instaladas dentro de viviendas del fraccionamiento.

El 57.5% de los encuestados reportan surtir su despensa en otro lugar, ajeno al fraccionamiento, debido a que en el mismo no existen sino tres tiendas de conveniencia.

Otros usos de suelo como tiendas de abarrotes, farmacias y ferreterías se instalan dentro de las viviendas y reportan, las primeras estar entre 1 y 3 cuadras (89%) y las otras a más de diez cuadras (66%) y (43%) respectivamente.

El transporte público y los parques se reportan entre 1 y 3 cuadras con 87 y 52% respectivamente.

Instalaciones de Policía y Bomberos se reportan a más de diez cuadras (98.2%), debido a que estas no existen en el fraccionamiento.

La percepción de los habitantes es negativa de acuerdo a los porcentajes expresados en el párrafo que antecede.

#### 6 Vecindad

Vecindad de la vivienda con vivienda abandonada

Sin menoscabo de las causas por las que se abandona una vivienda de interés social, su presencia es generadora de diversas circunstancias que, necesariamente, afectan el valor patrimonial del resto de las viviendas.

La influencia de este inmueble se manifiesta no tan solo en el valor del resto de las viviendas, sino en las condiciones de vida de los vecinos del lugar.

Esta influencia, sin embargo, no es fácil de medir ya que tiene un grado notable de subjetividad, para lo cual se construirá una matriz de *Leopold* con los elementos definidos en el archivo respectivo.

Este método es utilizado de forma genérica en los estudios de impacto ambiental y se basa en establecer la magnitud e importancia que una externalidad causa en un ambiente.

Se elaboró la matriz de **Leopod** utilizando como externalidad la vivienda abandonada y las categorías siguientes: *Afectación a la economía del propietario de la vivienda abandonada; Afectación del valor de las viviendas; Afectación y deterioro de la salud; Insatisfacción de los habitantes con su entorno; Pérdida del sentido de pertenencia; Producción de basura/animales; Producción de inseguridad.*

**El resultado de la evaluación** del impacto de la vivienda abandonada sobre las categorías planteadas fue de -54.25, lo cual significa que el impacto de esta externalidad es negativo y su afectación cuantitativa es de 54.25% negativamente.

Se utilizará una matriz de Leopold en la cual se señalan todas las posibles interacciones entre las acciones y los factores, para luego establecer, en una escala que varía de 1 a 10, la Magnitud e Importancia de cada impacto identificando si éste es positivo o negativo. De esta forma se establecen los medios más afectados y los tipos de impactos negativos más relevantes que se prestan.

Para la valoración cuantitativa de los impactos se eligió la matriz de Leopold dado los parámetros a valorar y la actividad que se está analizando, “esta metodología es probablemente la más conocida y utilizada, de forma directa o con modificaciones, en los procesos de Estudios de Impacto Ambiental” (León, Rodríguez, Buitrago, Castiblanco, Toro, 2012).

## Anexo 4.16 Análisis de la variable 4, Pérdida del valor patrimonial de la vivienda de interés social. Fraccionamiento Villa del Campo Segunda Sección.

Tres 30%  
Siete 70%

### 1 Equipamiento

#### Equipamiento urbano

El Sistema Normativo de Equipamiento de SEDESOL incluye en el nivel barrial, los Subsistemas que incluyen los siguientes espacios complementarios e instalaciones:

**Educación**, Secundaria; **Cultura**, Centro social; **Salud**, Clínicas médica y de especialidades sin hospitalización; **Comunicaciones**, Unidad remota de líneas; **Transporte**, Paraderos de transporte público; **Recreación**, Parque de barrio y Plaza cívica; **Deporte**, Alberca, gimnasio y módulo deportivo; **Servicios urbanos**, Estación de servicio de gasolina.

El Fraccionamiento Villa del Campo Segunda Sección únicamente cuenta solo con las instalaciones de Educación y Transporte por lo que no cumple con la Norma. Las instalaciones correspondientes a Servicios urbanos se ubican en la Primera Sección del Fraccionamiento, a aproximadamente 350 m.

Considerando lo anterior, y de que solo cumple con dos instalaciones de subsistemas que marca la Norma se considera que no cumple con la Norma oficial.

#### Seguridad en el fraccionamiento

La percepción de los encuestados en cuanto a la facilidad de evacuación en caso de siniestro de su vivienda actual respecto a la anterior es que es mejor (45.8%) así como que la estación de policía/ bomberos se encuentra a más de diez cuadras de distancia.

Los accidentes vehiculares no presentan un porcentaje importante (6%) sin embargo, la delincuencia si lo es (55.2%) y disgusta al 46.9% de los encuestados.

Consideran la circulación vehicular peligrosa (45.9%) y no considera seguro el Espacio público sino peligroso (75.4%), y no recomendaría a alguien comprar una vivienda en este fraccionamiento por la inseguridad (52.6%)

Manifiestan asimismo que el motivo de abandono de viviendas es la Delincuencia (74.7%)

La percepción de los encuestados en lo que se refiere a la Seguridad en el fraccionamiento es sin lugar a dudas negativa. Esto se refuerza por la ubicación del fraccionamiento que es como una isla alejada de todo y la ausencia en consecuencia de estación de bomberos y policía.

En cuanto al índice de seguridad, este se considera negativo dado el reporte del Secretariado Ejecutivo del Sistema Nacional de Seguridad Pública. <https://www.gob.mx/sesnsp/acciones-y-programas/datos-abiertos-de-incidencia-delictiva>.

### 3 Servicios

#### Servicios públicos. Agua, Drenaje, Electrificación y Alumbrado público

En general, la percepción de los encuestados acerca de los Servicios públicos es positiva, descontando lo que respecta a la vigilancia policiaca, la cual un 64.9% de los encuestados manifiesta no recibir con regularidad.

Manifiestan contar con Agua, Energía eléctrica, Recolección de basura, Gas con porcentajes superiores al 90%.

El Alumbrado público lo reciben únicamente en las calles y avenidas del fraccionamiento. Es menester recordar que el capital inmobiliario echa mano de recursos técnico-legales para evadir algunas responsabilidades (ver capítulo 4, pág. 19) por lo que los espacios de acceso a las unidades de condominio (que a primera vista se supondrían manzanas) no son vialidades sino áreas comunes, por lo que el pago para su suministro se genera en un medidor especial que es responsabilidad de los habitantes y al no efectuarse el pago, no cuentan con el servicio. De hecho en el levantamiento físico que se hizo de la vivienda abandonada, se tomó nota de las viviendas que no contaban con un medidor de energía eléctrica, cuya suma ascendió a 2,315 tableros sin medidor.

Es importante anotar que entre estos se encuentran de viviendas abandonadas, viviendas no ocupadas y medidores de energía en áreas comunes (Alumbrado público).

El Agua y el Drenaje no aparentan ser problemas en su suministro y deshecho, sin embargo se apreció en el levantamiento físico, que existen numerosas cajas de registro donde se aloja el medidor de Agua, llenos de tierra o basura y que en algunos de ellos que estaban visibles, no había medidor. Sin embargo esta es una afirmación que no podemos respaldar.

En general, la percepción de los encuestados acerca de los Servicios públicos es negativa, sobre todo en Alumbrado público y vigilancia policiaca.

Dentro del Conjunto, existen 2,315 tableros de CFE., sin medidor, estos tableros incluyen viviendas ocupadas, viviendas abandonadas y tableros de medición de energía eléctrica de alumbrado público en las áreas comunes de las privadas.

En cuanto al funcionamiento de lámparas de alumbrado público, en el levantamiento físico se determinó que solamente dan este servicio las que se ubican en las calles y avenidas del fraccionamiento mientras que las que se ubican al interior de las privadas no.

### 4 Transporte

Transporte público que sirve al fraccionamiento

El 43.4% de los encuestados considera el Transporte público mejor que en su antigua vivienda.

El camión es el medio de movilidad más usado por los habitantes de las viviendas (entre el 40 y 52%).

Una mayoría considera el transporte público adecuado (70.6%) y el 79.4% considera que las paradas también lo son.

Una vez revisado la NOM-067-SCT-2/SECOFI-1999, se determina que el transporte público que da servicio al fraccionamiento cumple con las especificaciones de dicho documento.

En cuanto a la percepción de satisfacción de sus usuarios, el 43.4% piensa que es mejor que en su antigua vivienda, por lo que la percepción de los habitantes es positiva.

### 5 Uso de suelo

Uso de suelo

Existe una relación racional de uso de suelo en el fraccionamiento. De acuerdo al plano del fraccionamiento, al recorrido que en la etapa del trabajo de campo se hizo y en las fichas de observación no participante que se levantaron se apreció una mezcla entre usos de suelo habitacional, comercial, recreativo y de servicios equilibrado. Esto es posible, en parte, debido a que el fraccionamiento observa una forma alargada que es cruzada longitudinalmente por el Paseo del Valle en sentido NorEste-SurOeste, lo que se aprovechó para sembrar diversos usos como Mercados de autoservicio, lotes de terreno con uso comercial con tiendas de las llamadas de conveniencia, Parques y Áreas verdes con juegos para niños, Área escolar del nivel básico y un Centro comunitario. Otros usos de suelo como tiendas de abarrotes, farmacias y ferreterías se instalan dentro de las viviendas y reportan, estar entre 1 y 3 cuadras 95%, 53.8% y 57.8% respectivamente.

El transporte público y los parques se reportan entre 1 y 3 cuadras con 81.6 y 63.5% respectivamente.

Instalaciones de Policía y Bomberos se reportan a más de diez cuadras (79.4%), debido a que estas no existen en esta sección del fraccionamiento, sino en la Primera Sección, colindante con esta, teniendo de por medio la vía del ferrocarril.

La percepción de los habitantes es positiva de acuerdo a los porcentajes expresados en el párrafo que antecede.

### 6 Vecindad

Vecindad de la vivienda con vivienda abandonada

Sin menoscabo de las causas por las que se abandona una vivienda de interés social, su presencia es generadora de diversas circunstancias que, necesariamente, afectan el valor patrimonial del resto de las viviendas.

La influencia de este inmueble se manifiesta no tan solo en el valor del resto de las viviendas, sino en las condiciones de vida de los vecinos del lugar.

Esta influencia, sin embargo, no es fácil de medir ya que tiene un grado notable de subjetividad, para lo cual se construirá una matriz de *Leopold* con los elementos definidos en el archivo respectivo.

Este método es utilizado de forma genérica en los estudios de impacto ambiental y se basa en establecer la magnitud e importancia que una externalidad causa en un ambiente.

Se elaboró la matriz de *Leopold* utilizando como externalidad la vivienda abandonada y las categorías siguientes: *Afectación a la economía del propietario de la vivienda abandonada; Afectación del valor de las viviendas; Afectación y deterioro de la salud; Insatisfacción de los habitantes con su entorno; Pérdida del sentido de pertenencia; Producción de basura/animales; Producción de inseguridad.*

El resultado de la evaluación del impacto de la vivienda abandonada sobre las categorías planteadas fue de -54.25, lo cual significa que el impacto de esta externalidad es negativo y su afectación cuantitativa es de 54.25% negativamente.



Se utilizará una matriz de *Leopold* en la cual se señalan todas las posibles interacciones entre las acciones y los factores, para luego establecer, en una escala que varía de 1 a 10, la Magnitud e Importancia de cada impacto identificando si éste es positivo o negativo. De esta forma se establecen los medios más afectados y los tipos de impactos negativos más relevantes que se prestan.

Para la valoración cuantitativa de los impactos se eligió la matriz de Leopold dado los parámetros a valorar y la actividad que se está analizando, “esta metodología es probablemente la más conocida y utilizada, de forma directa o con modificaciones, en los procesos de Estudios de Impacto Ambiental” (León, Rodríguez, Buitrago, Castiblanco, Toro, 2012).

**Anexo 4.17 Análisis de la variable 5, Costo de la vida en la vivienda de interés social. Fraccionamiento Lomas de San Pedro.**

Dos 66.6%

Uno 33.3%

**1 Situación laboral**

i) Estatus de empleo y tipo de empleo

La profesión u oficio más representativo en la muestra es el de Obrero de industria de manufactura (7.9%) lo cual se refleja en que el 33.6% mantiene un empleo fijo, y solo el 11.1% utiliza parte de su vivienda para trabajar

El 43.1% considera el Acceso a su trabajo/escuela peor en su vivienda actual que en la anterior y el 46.9% tiene un automóvil mientras que el 42.3% no tiene ninguno.

Finalmente el 55.3% considera adecuado el Transporte público.

La mayor parte de los habitantes de este fraccionamiento trabajan como Obreros de industria de manufactura, por ello tienen acceso a un crédito de vivienda. El 33.6% de los encuestados mantienen un empleo fijo.

ii) Acceso a oportunidades de empleo

Analizar en un plano la distancia del fraccionamiento a las principales fuentes de empleo fijo

Dado que la mayor parte de los habitantes de este fraccionamiento trabajan como Obreros de industria de manufactura, tienen que trasladarse hasta las fábricas (maquiladoras) que se ubican en los diferentes parques industriales de Tijuana o Tecate.

El acceso a oportunidades de empleo son altas debido a la gran cantidad de industria de este tipo en estos dos municipios.

**2 Economía doméstica**

Relación Ingreso-Gasto. Ver análisis en V2 MIGRACIÓN, indicador, Situación económica (Anexo 4.9).

Visto de esta forma, el indicador Situación económica adquiere un peso importante en el abandono de vivienda.

**Anexo 4.18 Análisis de la variable 5, Costo de la vida en la vivienda de interés social.  
Fraccionamiento Villa del Campo Segunda Sección.**

Dos 66.6%

Uno 33.3%

**1 Situación laboral**

i) Estatus de empleo y tipo de empleo

La profesión u oficio más representativo en la muestra es el de Obrero de industria de manufactura (12%) lo cual se refleja en que el 89.6% mantiene un empleo fijo, y solo el 13% utiliza parte de su vivienda para trabajar.

El 47.8% considera el Acceso a su trabajo/escuela mejor en su vivienda actual que en la anterior y el 34.6% tiene un automóvil mientras que el 61.7% no tiene ninguno.

Finalmente el 70.6% considera adecuado el Transporte público.

La mayor parte de los habitantes de este fraccionamiento trabajan como Obreros de industria de manufactura, por ello tienen acceso a un crédito de vivienda. El 89.6% de los encuestados mantienen un empleo fijo.

ii) Acceso a oportunidades de empleo

Analizar en un plano la distancia del fraccionamiento a las principales fuentes de empleo fijo

Dado que la mayor parte de los habitantes de este fraccionamiento trabajan como Obreros de industria de manufactura, tienen que trasladarse hasta las fábricas (maquiladoras) que se ubican en los diferentes parques industriales de Tijuana o Tecate.

El acceso a oportunidades de empleo son altas debido a la gran cantidad de industria de este tipo en estos dos municipios.

**2 Economía doméstica**

Relación Ingreso-Gasto. Ver análisis en V2 MIGRACIÓN, indicador, Situación económica (Anexo 4.10).

Visto de esta forma, el indicador Situación económica adquiere un peso importante en el abandono de vivienda.